

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a large, circular emblem. It features a central shield with various symbols, including a cross and a book. The shield is surrounded by a wreath and a banner. The entire seal is enclosed within a circular border containing text in Spanish. The text is partially obscured by the title and author information.

**EI DERECHO A LA LIBRE DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y SUS
RIESGOS ANTE BANDAS ORGANIZADAS**

KEILA DODALY PÉREZ ORTIZ

GUATEMALA MAYO DE 2016

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**EI DERECHO A LA LIBRE DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y SUS
RIESGOS ANTE BANDAS ORGANIZADAS**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

KEILA DODALY PÉREZ ORTIZ

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, mayo de 2016

**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA
DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

DECANO: Msc. Avidán Ortiz Orellana

VOCAL I: Lic. Luis Rodolfo Polanco Gil

VOCAL II: Licda. Rosario Gil Pérez

VOCAL III: Lic. Juan José Bolaños Mejía

VOCAL IV: Br. Jhonathan Josué Mayorga Urrutia

VOCAL V: Br. Freddy Noé Orellana Orellana

SECRETARIO: Lic. Daniel Mauricio Tejeda Ayestas

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Licda. Olga Aracely López Hernández
Vocal: Licda. Leslie Mynor Paiz Lobos
Secretario: Lic. Mauro Danilo García Toc

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Misael Torres Cabrera
Vocal: Licda. Ana Beatriz Conde De León
Secretario: Lic. René Siboney Polillo Cornejo

RAZÓN: "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis". (Artículo 43 de Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).



USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
 19 de noviembre de 2013.

Atentamente pase al (a) Profesional, MARVIN VINICIO HERNANDEZ HERNANDEZ
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
KEILA DODALY PÉREZ ORTIZ, con carné 200912322
 intitulado EL DERECHO A LA LIBRE DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y SUS RIESGOS ANTE
BANDAS ORGANIZADAS.

Hago de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a) estudiante, la modificación del bosquejo preliminar de temas, las fuentes de consulta originalmente contempladas, así como, el título de tesis propuesto.

El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, la conclusión discursiva, y la bibliografía utilizada, si aprueba o desaprueba el trabajo de investigación. Expresamente declarará que no es pariente del (a) estudiante dentro de los grados de ley y otras consideraciones que estime pertinentes.

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

[Signature]
 DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA OFELLANA
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Fecha de recepción

6 / Febrero 2016

[Signature]
 Asesor(a)

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Edificio S-7, Ciudad Universitaria Zona 12 - Guatemala, Guatemala

LICENCIADO
MARVIN VINICIO HERNANDEZ HERNANDEZ
ABOGADO Y NOTARIO





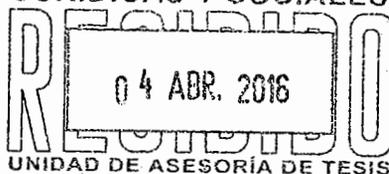
Lic. Marvin Vinicio Hernandez Hernandez
Abogado y Notario

Dirección: Diagonal 6 12-42 torre I, nivel 4 oficina 404. Edificio desing center.
Ciudad de Guatemala, Guatemala

Guatemala, 4 de abril de 2016.

Jefe de la Unidad d de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala

FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES



Atentamente me dirijo a usted para hacer ^{de} su conocimiento que en cumplimiento de la resolución de ese Decanato, procedí a revisar el trabajo de la Tesis de la Bachiller **KEILA DODALY PÉREZ ORTIZ**, con número de carné **200912322**, quien elaboró el trabajo de tesis intitulado: **“EL DERECHO A LA LIBRE DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y SUS RIESGOS ANTE LAS BANDAS ORGANIZADAS”**. Derivado del asesoramiento, se arriba a las siguientes conclusiones:

- I. **CONTENIDO CIENTÍFICO Y TÉCNICO DE LA TESIS:** La asesorada efectuó una investigación seria y actual, sobre un tema importante que constituye una problemática social, legal, apegado a la realidad.
- II. **METODOLOGÍA Y TÉCNICAS UTILIZADAS:** La asesorada alcanzó de manera satisfactoria los resultados previstos en su plan de investigación, lo cual se demuestra con un trabajo de investigación de contenido claro y científico, derivado de la utilización de métodos analíticos, deductivos, históricos, científicos; sustentados en técnicas bibliográficas y documentales.
- III. **REDACCIÓN:** En la redacción se efectuaron algunas correcciones mínimas, a efecto de enlazar de mejor manera uno y otro tema, y depurar la semántica del contenido.
- IV. **CONTRIBUCIÓN CIENTÍFICA:** La tesis investigó el tema, respecto al derecho a la libre disposición de la propiedad inmueble y los riesgos ante las bandas organizadas.
- V. **CONCLUSIÓN DISCURSIVA:** El resultado de la tesis es la consideración del problema y constituyen herramienta muy importante para los guatemaltecos que disponen libremente de sus bienes inmuebles, ante el riesgo de la delincuencia organizada

LICENCIADO
MARVIN VINICIO HERNANDEZ HERNANDEZ
ABOGADO Y NOTARIO



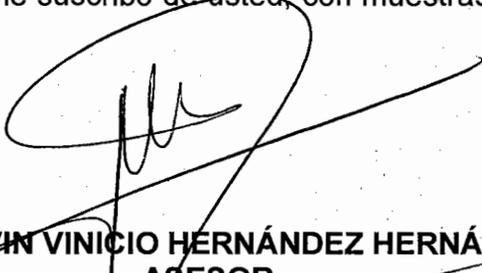
Lic. Marvin Vinicio Hernandez Hernandez
Abogado y Notario

Dirección: Diagonal 6 12-42 torre I, nivel 4 oficina 404. Edificio desing center.
Ciudad de Guatemala, Guatemala

VI. **BIBLIOGRAFÍA:** La bibliografía utilizada fue la adecuada, pues tiene relación directa con el tema y la misma es contemporánea y producida por autores que gozan de amplio reconocimiento en la materia.

Por los motivos expuestos, luego de un análisis profesional e imparcial del trabajo de investigación y debido que no poseo parentesco con la asesorada, considero que el trabajo de tesis elaborado por el sustentante cumple todos los presupuestos establecidos en el reglamento de mérito, principalmente en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público; motivo por el cual emito dictamen **FAVORABLE**, a efecto de que se continúe con el tratamiento respectivo.

Sin otro particular me suscribo de usted, con muestras de mi consideración y estima.

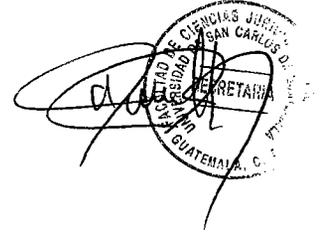


Lic. **MARVIN VINICIO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ**
ASESOR
Colegiado No. 8241
Teléfono: 57986240

LICENCIADO
MARVIN VINICIO HERNANDEZ HERNANDEZ
ABOGADO Y NOTARIO



USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 06 de mayo de 2016.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante KEILA DODALY PÉREZ ORTIZ, titulado EL DERECHO A LA LIBRE DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y SUS RIESGOS ANTE BANDAS ORGANIZADAS. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

WELM/STFS

Lic Daniel Mauricio Tejeda Ayestas
 Secretario Académico



Lic. Avidán Ortiz Drellana
 DECANO





DEDICATORIA

A DIOS: Quien es mi guía y me permite lograr este objetivo, por permitirme llegar a este momento tan especial en mi vida. Por los triunfos y los momentos difíciles que me han enseñado a valorar cada día más.

A MIS PADRES: A quienes no tengo palabras exactas que expresen la gratitud que tengo por todo su amor, trabajo y sacrificio, los cuales son los detonantes de mi esfuerzo, de mis ganas de hacer lo mejor para ustedes, son mi motivación más grande para concluir con éxito este triunfo que no solo es mío es de ustedes también.

Gracias a ustedes he logrado llegar hasta aquí y convertirme en la mujer que soy, mis logros se los debo a ustedes, me formaron con reglas y con algunas libertades, pero sobre todo siempre me motivaron para alcanzar mis anhelos.

Sin su ejemplo no hubiese sido posible realizar este proyecto, gracias por haberme proporcionado los recursos necesarios y la oportunidad de una educación universitaria, gracias por haberme enseñado que con esfuerzo, trabajo y constancia todo se consigue y en especial por confiar en mis decisiones. Es un privilegio ser su hija, son los mejores padres.

A MI HERMANO: Porque siempre estas para apoyarme, por brindarme tu amor y cuidado, pero singularmente porque no solo eres mi hermano eres mi amigo, gracias a la confianza que siempre nos hemos tenido.

A MIS FAMILIARES: Por acompañarme en este éxito académico y por el apoyo brindado directa o indirectamente en estos años para culminar esta meta.

En especial a mi abuelo Anastacio Ortiz Orellana (Q.E.P.D) quien fue, es y será una de las personas más importantes en



mi vida, a quien siempre agradeceré su profundo y sincero amor.

A mis abuelas que me consienten con sus cuidados, amor y paciencia. Las amo viejitas lindas.

Gracias a mi sobrina Stephany Pérez quien es la que me impulsa a ser mejor cada día y a quien quiero demostrarle con este triunfo que se puede soñar en grande y que nada es imposible con la ayuda de Dios.

A MIS MAESTROS:

Les agradezco por el apoyo, orientación, generosidad para compartir su experiencia y amplio conocimiento que me brindaron día con día para culminar mi carrera.

A MIS AMIGOS:

Quienes para mí son los mejores compañeros que se puede tener en la universidad. Su amistad es simplemente perfecta, su visión, motivación y optimismo me han ayudado en este camino de innumerables anécdotas sancarlistas.

Los considero como parte fundamental de mi vida y me siento orgullosa de tenerlos. Ustedes me brindaron su apoyo incondicional a lo largo de esta trayectoria, por ello les doy las gracias en especial a Grethel Morh, Mario Maldonado, Karla Álvarez, Luis Monzón, Marco Antonio Domínguez, Livis Aguilar, Yesica Ureña, Carlos Samayoa, Eduardo Valiente, Faviola Zamora, Luis Aceituno, Juan Quezada, Juan Carlos Ponce, Cristian Bustamante, Alejandro Monroy, Julia Leal, Isi Aroche, Josué Aguilón.

Me resulta muy difícil poder nombrarlos a todos los que de una u otra forma me apoyaron en mi carrera profesional pero, de todo corazón muchísimas gracias.

A:

La tricentenaria Universidad de San Carlos, en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, la cual abrió sus puertas y me dio la dicha de pertenecer a esta inigualable casa de estudios y me dio el regalo de sentirme orgullosa de ser Sancarlista y me enseñó a apreciar la oportunidad de estudiar en sus aulas.



PRESENTACIÓN

La presente investigación surge de la necesidad de instar a que se creen procedimientos eficientes que permitan analizar los testimonios de instrumentos públicos que contienen negocios jurídicos registrables, dichos documentos son emitidos y/o autorizados por notarios o entes jurisdiccionales que crean, modifican o cancelan derechos atinentes a bienes inmuebles, los que son inscritos en el Registro General de la Propiedad Inmueble, en virtud que de manera organizada bandas delincuenciales utilizan este medio y defraudan a titulares de derechos registrados.

En el presente trabajo se crea conciencia de los efectos de dicha práctica, que implica despojo patrimonial, el análisis es de carácter cualitativo de todos aquellos datos obtenidos en la investigación que determinaron falencias en la forma de tramitación que se utiliza para operar registros solicitados por toda aquella persona que ostenta derechos sobre bienes inmuebles, la misma se realizó ponderando información diversa obtenida tanto del Registro General de la Propiedad, como de otras entidades, y que cubrió un lapso que corresponde del periodo del dos mil a lo que va del dos mil dieciséis.

Por las falencias existentes en la calificación de instrumentos públicos que crean, cancelan o modifican un derecho registral, las bandas delincuenciales organizadas, algunos profesionales del derecho notarial, y personas independientes, se han falseado estos y también documentos oficiales expedidos por entidades públicas y privadas.



HIPÓTESIS

En cuanto a la hipótesis esta se refiere a la existencia de acciones fraudulentas que se cometen con dolo, y mediante la investigación que realizaba la ahora inexistente Dirección de Seguridad Registral, que estaba adscrita al Registro General de la Propiedad Inmueble de la Zona Central, se pretende comprobar que son diversos los actores, entre profesionales y personas particulares, que constantemente son descubiertos intentando lograr inscripciones que alteren el tracto sucesivo registral.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

En lo referente a los métodos que se utilizaron durante el desarrollo de la presente tesis, los cuales fueron: el análisis, que permitió establecer formalismos implementados para filtrar los instrumentos públicos presentados ante el Registro General de la Propiedad, y el método deductivo que permitió establecer los fundamentos jurídicos generales que informan los procedimientos registrales respecto de bienes inmuebles y normativas que lo rigen, asimismo, mediante las técnicas de investigación utilizadas, de entrevista y documental permitió recabar información relacionada al tema.

De esa manera se pudo comprobar la hipótesis planteada al inicio de esta investigación, verificando los procedimientos utilizados y las deficiencias existentes de coordinación entre las diversas entidades que de alguna manera tienen participación directa o indirecta en las operaciones registrales atinentes a los derechos reales de la ciudadanía guatemalteca.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. El Registro de la Propiedad.....	1
1.1. ¿Que es un bien inmueble?.....	8
1.2. Derecho registral y las operaciones registrales.....	9
1.3. De la certeza jurídica en los bienes registrables.....	10
1.4. Del objeto del delito en los bienes registrables.....	11
1.5. De los sujetos titulares de los bienes afectos.....	13

CAPÍTULO II

2. Procedimiento para verificación de los instrumentos públicos.....	17
2.1. La forma contenida en los instrumentos públicos.....	24
2.2. Historial de fincas afectas en relación con el instrumento publico.....	27
2.3. Cotejo de firmas, sellos y autenticación de documentos.....	28
2.4. Verificación de documentos presentados al Registro emitidos por RENAP.....	30
2.5. Entidades que coadyuvan a la verificación de los documentos presentados....	31

CAPÍTULO III

3. Actuación del Ministerio Público en la tramitación de denuncias.....	33
3.1. Verificación de documentos que acompañan los instrumentos públicos.....	37
3.2. Etapa de investigación e individualización de las partes.....	38
3.3. Control jurisdiccional en casos que afectan al Registro.....	39
3.4. Definición de los casos.....	39
3.5. Caso por estafa.....	42



CAPÍTULO IV

	Pág.
4. Ilícitos cometidos mediante la tramitación de instrumentos públicos.....	49
4.1. Falsedad material e ideológica.....	52
4.2. Uso de documentos falsificados.....	55
4.3. Usurpación de Calidad e identidad.....	57
4.4. Otros delitos que encuadran dentro de estafas al Registro.....	58
4.5. De las estafas, coacciones y amenazas.....	62

CAPÍTULO V

5. Alternativas para el control y revisión de instrumentos públicos presentados.....	67
5.1. Formalismo de los instrumentos públicos.....	68
5.2. Verificación del cumplimiento de los formalismos.....	70
5.3. Verificación de la forma de los instrumentos jurídicos.....	71
5.4. Verificación de los documentos que acompañan.....	72
5.5. Pago de impuestos.....	72
5.6. Cotejo de firmas mediante información contenida en base de datos.....	73
5.7. Análisis respecto al funcionamiento y objetivos del Registro.....	73
5.8. Análisis respecto al rol del Ministerio Público.....	74
5.9. Desempeño legal en cuanto a la protección de la propiedad inmueble.....	75
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	77
BIBLIOGRAFÍA.....	79



INTRODUCCIÓN

El presente tema se origina de la necesidad de contribuir a crear procedimientos adecuados para analizar exhaustiva y técnicamente los testimonios de instrumentos públicos que contienen negocios jurídicos registrables, en virtud que por su medio los notarios autorizan dichos negocios que son inscritos en el Registro General de la Propiedad o en el Segundo Registro de la Propiedad con sede en la ciudad de Quetzaltenango, también porque de manera organizada los delincuentes utilizan este medio para defraudar a titulares del derecho registrable sobre bienes inmuebles.

Se pretende crear conciencia del flagelo que atenta contra la certeza jurídica que debe revestir todo acto jurídico autorizado notarialmente, pues por las falencias existentes en la calificación que se realiza a cada testimonio de instrumento público que crea, cancela o modifica un derecho registral, las bandas organizadas, algunos notarios y personas independientes, se han dado a la tarea de modificar, alterar o falsear instrumentos públicos y sus respectivos testimonios, y no solo eso, sino también documentos oficiales expedidos por entidades públicas y privadas.

La hipótesis planteada refiere a la existencia de acciones fraudulentas que se cometen dolosamente y mediante la investigación realizada en la Dirección de Seguridad Registral, cuando aún estaba funcionando como parte de la estructura organizacional del Registro General de la Propiedad, y que dejó de funcionar a principios del año dos mil dieciséis, en virtud de políticas institucionales siempre cambiantes, según su Registrador General de turno, se comprobó que son diversos los actores, entre profesionales y personas particulares, que constantemente son descubiertos intentando lograr inscripciones que alteren el tracto sucesivo de un bien inmueble.

El presente trabajo fue dividido en cinco capítulos, el primero se refiere al Registro General de la Propiedad, a la individualización, conceptualización de un bien inmueble, operaciones registrales, Derecho Registral, certeza jurídica en instrumentos públicos, y el objeto y sujeto relacionado, el segundo a procesos de verificación de los



instrumentos públicos, su forma, tracto sucesivo y peritajes, el tercero relaciona actuación del Ministerio Público, verificación de documentos, investigación y control jurisdiccional, el cuarto hace relación de los variados ilícitos que se cometen, y el quinto propone las diversas alternativas para el control y revisión de los instrumentos públicos, y la verificación del cumplimiento de los formalismos, y por último se emplea la técnica de la entrevista y de la investigación documental.

Los métodos utilizados en el desarrollo de la tesis fueron: el análisis, estableciendo los formalismos implementados para analizar instrumentos públicos presentados para registro, y el método deductivo que permitió conocer fundamentos jurídicos generales que informan doctrinariamente los procedimientos registrales, asimismo, técnicas de investigación como entrevista y documental que permitió recabar información relacionada.



CAPÍTULO I

1. El Registro de la Propiedad

Según la Constitución Política de la República de Guatemala, en su Artículo 230 preceptúa: “El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.” En virtud que se debe cubrir de manera más extensa y eficiente el control sobre los derechos reales registrados en lo relativo a los bienes inmuebles, lo cual implica que debe desconcentrarse el control registral de la propiedad inmueble, lo que permitiría un mejor control de registro de la propiedad particular o privada, que permitiría que a nivel regional, se hiciera más eficiente el control, dado que la carga de trabajo sería distribuida, y consecuentemente a menos carga, más control.

El Código Civil, Decreto Ley número 106 del Congreso de la República de Guatemala, también regula en su Artículo 1216: “El Registro de la Propiedad de la zona central con sede en la ciudad capital, tendrá a su cargo el registro de las demás zonas que no lo tengan propio y como Registro General, el control y vigilancia de los demás registros de la Propiedad.” Como vemos, este artículo promueve la desconcentración administrativa, pero en ningún momento deja a los otros registros creados, cuando esto se hiciera, como entes aislados en los cuales se promueva la anarquía e impunidad registral.



El Registro General de la Propiedad Inmueble, siendo una institución pública cuyo objetivo institucional es realizar la operación registral, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y otros derechos reales que se relacionan con los bienes inmuebles y muebles registrables, de darse la desconcentración administrativa y subsecuentemente una inflexible y regular inspección de lo actuado dentro del ámbito de los registros creados desconcentradamente, se haría más difícil violentar los procedimientos de control para la detección de anomalías en los instrumentos públicos que contengan diversos negocios jurídicos, o documentos diversos que supuestamente provengan de entidades autorizadas para dar fe a los diferentes aspectos civiles de los ciudadanos guatemaltecos y extranjeros.

Ahora bien, este objetivo, que como institución se le ha asignado al Registro General de la Propiedad Inmueble, y que es el de no permitir la anotación de registros que afecten la titularidad de los propietarios, se ha visto violentado por grupos altamente organizados, y muy bien estructurados, de tal manera que actualmente se puede observar cómo, muy eficientemente han logrado que se operen traslados de dominio, que posteriormente, cuando se descubre el acto ilícito, conlleva un trámite largo, extenuante y oneroso para el afectado, en virtud que al intentar que le sea restituido el derecho, tomando en cuenta que dicha onerosidad en muchas ocasiones no es factible asumirla por las víctimas, pues por su pobreza y sus escasos recursos, suele suceder que si los bienes son relativamente pequeños en cuanto a su valor, este costo vendría equiparablemente a ser el mismo que se generaría como costas judiciales para el afectado, pues el proceso judicial al



interponerlo ante los órganos pertinentes, excede sus expectativas económicas y por lo tanto, mejor optan por asumir la pérdida, por lo que en estos casos, debiera ser el Estado de Guatemala, mediante el Registro General de la Propiedad Inmueble, quien de oficio debiera eficientemente, y con la colaboración del Ministerio Público y otros entes estatales coadyuvantes, interponer la denuncia respectiva, en parte, esto ya se viene haciendo.

Es del conocimiento público que las fiscalías auxiliares del Ministerio Público, a cargo de darle el seguimiento pertinente a los casos relacionados con las ilegalidades cometidas en relación con los bienes inmuebles registrados, no es suficiente, ya que por falta de ese seguimiento oportuno, no se obtienen resultados satisfactorios para las víctimas desposeídas de su propiedad ilegalmente, ya que cada auxiliar fiscal lleva el control de expedientes de delitos en contra del Registro General de la Propiedad, que exceden físicamente a su capacidad para atenderlos de manera eficaz, razón por la cual, al no agilizarse su tramitación y por no existir presión por parte del personal correspondientemente nombrado por el Registro General de la Propiedad Inmueble, estos se acumulan, generando descontento, desconsuelo y desesperación en las víctimas, que en su mayoría por falta de recursos económicos y tiempo, por ser gente asalariada y dependiente de un patrono que no les provee de tiempo necesario para darle seguimiento a sus casos, terminan por desistir, pues es imposible para ellos, por las causas ya expuestas, que puedan persistir en su intento de restaurar su derecho violentado.



Pero no son solo los grupos organizados los que flagelan los derechos de los titulares de los bienes inscritos en el Registro General de la Propiedad Inmueble, sino también personas individuales, con o sin la participación de algunos profesionales del derecho, aunque también los hay muchos de ellos dedicados a la actividad profesional y notarial, quienes mediante la comisión de delitos diversos relacionados con el patrimonio, tales como la estafa, el fraude, la usurpación de calidad, de persona y de funciones en algunos casos, y en muchos de ellos delitos que atentan contra la seguridad y la propia vida de sus víctimas, despojan del mismo a las muchas personas que tienen derechos inscritos en el Registro General de la Propiedad Inmueble, siendo estas, tanto personas jurídicas en algunos de los casos, como personas individuales en la mayoría de ellos.

También se han visto estafadas sociedades financieras, entidades bancarias o personas jurídicas dedicadas al otorgamiento de préstamos o créditos, a los cuales les han presentado en garantía inmuebles de los que los adquirentes del crédito no son legítimos titulares, sino que usurpan la calidad o bien la identidad de los verdaderos propietarios, provocando un desmedro en la confianza y certeza jurídica que debe brindar el Registro General de la Propiedad Inmueble, al realizar o filtrar sus operaciones registrales, ya que en algunas ocasiones es tan bien realizado el fraude a través de la presentación de documentos que aparentemente acreditan derechos que en la realidad no existen, por lo que la confianza en la fe pública otrora garante de los actos solemnes que registran escrituralmente negocios jurídicos, ahora ya es dubitable y se requiere (como en parte lo ha venido haciendo el Registro General de la Propiedad Inmueble) de la confirmación o ratificación del



otorgamiento hecho por los titulares de los bienes registrados, los cuales supuestamente enajenan mediante instrumentos públicos los negocios jurídicos allí escriturados, para lo cual deben apersonarse los mismos, y el Notario autorizante también debe ratificar su actuación mediante su apersonamiento al propio Registro General de la Propiedad Inmueble, todo lo cual es adversado por los profesionales del derecho que habiendo actuado de manera honesta y practicado solemne y profesionalmente el notariado, ven vulnerada la fe pública de la cual se encuentran investidos como profesionales del derecho y esto afecta la eficiencia y eficacia de la tramitación de la anotación registral de todo instrumento publico que se presenta para su respectivo registro, con efectos traslativos de dominio.

La fe pública debe recobrar el poder probatorio de actos solemnes notarialmente presenciados, escuchados o autorizados, mientras esto se logra, el Registrador General de la Propiedad inmueble, debe hacer uso de sus facultades, las cuales le son otorgadas entre otras normas, por la del Código Civil, Decreto Ley número 106, en su artículo 1221, que regula en su segundo párrafo: “.... El Registrador queda facultado para innovar progresivamente los controles y sistemas de operación implementando toda clase de programas, técnicas y procesos para efectuar, formalizar y ejecutar todas las operaciones registrales, utilizando para ello medios informáticos, computarizados, digitales, magnéticos, electrónicos, de teleproceso y de cualquier otra naturaleza, de acuerdo a las posibilidades económicas y conforme a las normas de seguridad establecidas y aprobadas por el Registro.”



En su gestión el Registrador General de la Propiedad Inmueble, mediante los Operadores o sus Operadores Auxiliares y personal del Registro en sus correspondientes áreas y/o facultades otorgadas según su perfil de contratación, debe integrar los controles pertinentes y absolutamente necesarios que permitan corroborar el contenido de las escrituras, mediante las ratificaciones correspondientes, y verificar la procedencia de los documentos con que se acrediten los derechos de otorgamiento, mediante el apoyo irrestricto de entidades estatales, tales como el Registro Nacional de las Personas, El Registro Mercantil, la Dirección General de Migración, el Ministerio de Relaciones Exteriores, el Ministerio de Gobernación, el Archivo General de Protocolos, el Organismo Judicial, el Ministerio Público, Municipalidades, la Procuraduría General de la Nación, etcétera, que den fehaciencia de los documentos que supuestamente son provenientes de sus diversas unidades o departamentos.

Hay que tener en cuenta que cada país tiene características especiales relativas a su sistema registral y en razón de su cultura o idiosincrasia, por lo que el jurista Nery y Rodrigo Muñoz opinan que “en Guatemala, se pueden mencionar las siguientes: a) La utilización del folio real para sus inscripciones, eso hace que cada finca este individualizada por su propio número y, en el mismo folio constan todas sus operaciones, incluso las canceladas. b) Es declarativo, ya que los derechos que nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del Registro, solo surten efectos ante tercero cuando se inscriben. c) Las inscripciones se hacen a petición de parte. d) La forma de los asientos registrales es por inscripción, es decir que cada operación lleva un resumen de la operación, no se transcribe total o literalmente el



documento. e) La inscripción tiene fuerza convalidante y la inscripción da plena protección a los derechos adquiridos por la fe pública registral, pero el negocio ya existe antes llegar al registro. f) Se reconocen y distinguen entre las partes y terceros. g) Todo lo escrito es público. h) Rigen los principios registrales, algunos regulados en la ley”.¹

El Registro que hoy conocemos como el Registro General de la Propiedad, por acuerdos del treinta del mes de abril y veintisiete del mes de mayo del año mil ochocientos noventa y ocho, según se venía conociendo se dividió en seis registros que se encontraban encargados de realizar la inscripción de los inmuebles que necesitaban ser modificados en su tracto sucesivo y que se ubicaban en aquellos departamentos que estaban cercanos a estos, por lo que estos diversos registros fueron ubicados en los departamento del país, como Guatemala, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos.²

En el año de mil novecientos noventa y seis, para efectos de agilizar el sistema de registro de propiedades, o modificación del derecho en los titulares en los mismos, se implementó un sistema operativo electrónico y digitalizado de libros físicos, en pro de la modernización del Registro, Pero, no es sino a partir del año dos mil cuatro que se promueve una modernización y remodelación de sus instalaciones físicas y equipo a utilizar, sin embargo, los procesos aún están carentes de una atención y servicio ágil, que dé mayor certeza jurídica a las tramitaciones registrales.

¹ Muñoz, Nery y Rodrigo. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**. Pág. 16

² <http://srp.gob.gt/historia/> Historia segundo registro de la propiedad (Guatemala, 10 de agosto de 2015)



El Registro General de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, siendo públicos sus documentos, libros y actuaciones. El autor Manuel Ossorio refiere en su Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales que el Registro de la Propiedad es una “Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efecto de la contratación sobre él y como garantía para las partes contratantes, no sólo para lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario”.³

1.1. ¿Qué es un bien inmueble?

Se llama bien inmueble a aquella masa susceptible de ser valorada o justipreciada, es cosa de lícito comercio y forma parte del patrimonio de la persona y que está íntimamente ligado al suelo, unida de modo inseparable, de manera física y también jurídicamente, esto último en virtud de que los traslados de dominio o cualquier otra modificación en el tracto sucesivo de dichos bienes inmuebles, debe de manera formal y solemne documentarse mediante negocios jurídicos contenidos en Escrituras Públicas.

Los bienes inmuebles tienen como característica que son imposibles de ser trasladados o separados del suelo, sin que a este se le ocasione daño, puesto que toda construcción adherida al suelo forma parte del mismo, es por eso que se

³ Ossorio, Manuel. *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*. pagina 828



denomina inmueble, ya que etimológicamente este termino se origina de la palabra *inmóvil* (que no se mueve), cosa que no sucede con las cosas muebles, puesto que estas si pueden ser transportadas de un lugar a otro, sin que su estructura o esencia se vea afectada disminuida o modificada de cualquier forma..

1.2. Derecho registral y las operaciones registrales

Derecho registral son todas aquellas normas jurídicas que tienen vigencia en el ámbito nacional y establecen parámetros para regular a los sujetos que poseen derechos sobre un bien inmueble que se encuentra debidamente registrado, por lo tanto registro significa, según definición de el jurista Guillermo Cabanellas: “padrón o matrícula de las personas que hay en un Estado o lugar, protocolo, oficina en donde registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades”.⁴

El jurista Iván Palacios afirma que esta “Es la rama del derecho que regula la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos que las afectan, así como los efectos derivados de dichas registración. La palabra registración incluye todos los asientos que pueden practicarse en el registro.”⁵

Por lo anteriormente expuesto podemos definir de manera personal que Derecho Registral viene a ser la compilación de todas las normas nacionales vigentes que

⁴ Cabanellas, Guillermo. *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*, Pág. 513.

⁵ Palacios Echeverría, Iván. *Manual de Derecho Registral*. Pág. 43



ordenan y/o regulan de manera sistematizada todos aquellos actos de carácter civil, mediante los cuales se constituyen, adquieren, transmiten y anotan, gravámenes, perdidas o efectos de derechos reales relacionados con los bienes, ya sean estos muebles o inmuebles.

1.3. De la certeza jurídica en los bienes registrables

Dentro de los principios del Derecho Registral se encuentra el principio de seguridad jurídica, este es universalmente reconocido, y se basa en la certeza del derecho o de la fe pública, puesto que en su aplicación se hace manifiesta la seguridad jurídica conque es conocida o con la cual se ha venido conociendo, o puede llegar a conocerse, todo lo que está previsto como prohibido, ordenado o permitido por el poder público, (el Estado).

“El termino seguridad se origina de la palabra latina *securitas*, la cual deriva del adjetivo *securus* que significa estar *seguros de algo* y libres de cuidados.”⁶ Es la certeza inferida, de una actuación ejercida por un funcionario público, con facultades para otorgar confianza en lo referente al uso de un instrumento público que tiene usos legales relacionados con el Registro General de la Propiedad inmueble en el país. La seguridad jurídica o certeza jurídica como también suele llamársele se presenta como la garantía otorgada al individuo por el ente estatal de modo que cada individuo o ciudadano, sus bienes (muebles o inmuebles), y derechos no sean

⁶ https://es.wikipedia.org/wiki/Seguridad_jur%C3%ADdica /Enciclopedia libre Wikipedia/ Guatemala, 15 de abril de 2016



violentados o que, si esto último llegara a producirse en virtud de diversos ilícitos, serán asegurados por la sociedad, (que por delegación su representación la ejerce el Estado) la protección y reparación de los mismos.

1.4. Del objeto del delito en los bienes registrables

El objeto del delito en relación a los bienes registrables son aquellos tipificados como parcelas, terrenos o fincas, sean estas urbanizadas o no, sea que posean algún tipo de construcción o no, los que son clasificados mayormente como fincas urbanas o rústicas, siendo las rústicas, aquellas utilizadas para ganadería o agricultura, mientras que las fincas de carácter urbano son aquellas que pueden estar o no constituidas con construcciones arquitectónicas, que se encuentran en áreas urbanizadas.

Los inmuebles que les interesan a los estafadores son aquellas propiedades abandonadas, desocupadas o alquiladas, en las cuales por diversos medios detectan los delincuentes que sus dueños no están preocupados por verificar con cierta regularidad su status de propietarios ante el Registro General de la Propiedad, ya sea porque se encuentran fuera del país, o bien porque confían en la inalterabilidad de su inscripción de propiedad, o porque son personas de avanzada edad que por su dificultad en moverse, les falsean Documentos Personales de identificación, escrituras, firmas y huellas dactilares. También hay Notarios que por el afán de obtener ganancias inmediatas y deshonestas en la práctica de su



profesión, cuando les solicitan sus servicios profesionales, indolentemente no verifican lo suficiente el origen de los documentos que les presentan para acreditar la propiedad del inmueble que se intenta enajenar y son sorprendidos en su buena fe y engañados, por lo que se hace necesario crear controles que sean de observancia obligatoria para los Notarios, que promuevan certeza jurídica en la tramitación registral, desde que se requieren los servicios notariales.

También existen aquellos notarios que de manera dolosa, y con ánimo de incrementar sus ganancias, creen haber descubierto la fórmula para filtrar los instrumentos públicos al Registro General de la Propiedad, acompañados de otros documentos de ilícita procedencia o alterando estos, y ya inscritos u operados los traslados de dominio pretendidos, promueven su inmediata enajenación hacia otro adquirente de manera subsecuente, con el objeto de borrar rastros del acto ilícito.

Sin embargo, aunque la propiedad inmobiliaria ha disminuido su importancia como el principal tipo de riqueza, por haber ahora bienes muebles que por sus características son fácilmente identificables, lo que ha ampliado o extendido el tráfico jurídico que merecen también protección registral. Es por ello que hoy en día, se usan también otros términos que hacen distinción entre bienes muebles e inmuebles, se usa la clasificación de cosas "registrables v no registrables", sobre las cuales pueda construirse un sistema de garantía.



Con todo lo anterior, podría distinguirse en la actualidad entre: A) Bienes inmuebles, que son aquellos cuyo tráfico jurídico queda protegido mediante el Registro General de la Propiedad, por lo que primordialmente más importante que el denominado Registro de Bienes Muebles, dada la mayor cantidad de el tráfico de los bienes inmuebles que el de los muebles. B) Bienes muebles, entre los que cabe distinguir: a) Cosas no registrables – puesto que no todas las cosas muebles son factibles de Registro, estos bienes son aquellos muebles de poca importancia económica y de difícil identificación individualizada y que están sustraídas a la publicidad registral. b) Cosas registrables, estas cosas u objetos de lícito comercio, si son importantes por su valor económico y porque además, en virtud de su factible identificación individual son sujetas de una protección registral específica (por ejemplo: un avión o aeronave, un buque, un camión, una maquinaria industrial...).

1.5. De los sujetos titulares de los bienes afectos

Los inmuebles que interesan a los estafadores son propiedades abandonadas, desocupadas o alquiladas, en las que por diversos medios detectan que sus dueños no están preocupados por verificar regularmente su status ante el Registro General de la Propiedad, ya sea porque estar fuera del país, o bien porque confían en la inalterabilidad de su inscripción de propiedad, o son personas de avanzada edad que por su dificultad en moverse, les falsean Documentos Personales de identificación, escrituras, firmas y huellas dactilares.



También hay Notarios que por desear ganancias inmediatas y deshonestas, cuando les solicitan sus servicios profesionales, no verifican el origen de los documentos que les presentan para acreditar la propiedad del inmueble a enajenar y son sorprendidos en su buena fe y engañados, por lo que se hace necesario crear controles que sean de observancia obligatoria para los Notarios, que den certeza jurídica a la tramitación registral, desde que se requieren los servicios notariales. También existen aquellos notarios que dolosamente y con ánimo de ganancias rápidas, creen haber descubierto la fórmula para filtrar los instrumentos públicos al Registro General de la Propiedad, acompañados de otros documentos de ilícita procedencia o alterando estos, y ya inscritos u operados los traslados de dominio pretendidos, promueven su inmediata enajenación hacia otro adquirente, con el objeto de borrar rastros del acto ilícito. La motivación primordial de estos hechos delictivos es el enriquecimiento ilícito, que persiguen personas que por su relación con los titulares de los derechos enajenados, aprovechan la coyuntura cuando estos, por cuestión de edad o de enfermedad, se exponen a ser despojados mediante la usurpación de un derecho real que posee una persona respecto de un bien inmueble, estos delitos contra la propiedad afectan a la sociedad guatemalteca en general (nadie está exento de ser víctima), puesto que todos en algún momento adquiriremos, sino es que ya lo hicimos, algún bien inmueble, el cual dadas las circunstancias es potencialmente el objetivo de apropiación ilícita y la inseguridad existente en los procesos los hace susceptibles de ser burlados.

Los ancianos son esencialmente víctimas por su estado de indefensión, en virtud de su incapacidad para movilizarse, o su estado senil, o bien cualquier otro efecto



propio de la edad, los cual los hace víctimas fáciles de ser expropiados ilícitamente, por extraños y familiares, también los son las personas analfabetas que suelen confiar en profesionales o familiares firmando instrumento públicos de los cuales no comprenden sus alcances legales, y que cuando son despojados, es entonces que se dan cuenta de las pérdidas a que fueron expuestos. Otras potenciales víctimas son aquellas personas que adquieren bienes, pero por circunstancias ajenas a su voluntad tienen que ausentarse del país, y sus inmuebles quedan sin control por mucho tiempo y las bandas organizadas o familiares y profesionales se aprovechan de estas circunstancias para defraudarlos.





CAPÍTULO II

2. Procedimiento para verificación de los instrumentos públicos

El tema en investigación surgió a raíz de establecer la existencia en años anteriores de la Dirección de Seguridad Registral que se encontraba adscrita al Registro General de la Propiedad Inmueble, creada con el propósito de coadyuvar a la certeza jurídica de los instrumentos públicos que se ingresaban a dicho Registro con el objeto de que los derechos registrales adquiridos legítimamente, fueran legítimamente modificados por existir instrumentos públicos refrendados mediante sus respectivos testimonios, conteniendo manifestación de voluntad (libre, autónoma) de enajenar el bien del cual son titulares determinadas personas, fueran estas personas jurídicas o personas individuales, mediante la constatación de la fehaciencia de los documentos allí presentados con el fin de que se realizara su anotación respectiva (implicando un traslado de dominio).

A pesar de los esfuerzos realizados fue notable la ineficacia del sistema de control y filtración de las actuaciones notariales contenidas en los instrumentos públicos presentados, puesto que aunque se ponía todo el esfuerzo para detener este flagelo social que involucra estafas mediante negocios jurídicos simulados escrituralmente, había y hay una fuerte oposición dentro del gremio notarial, por la implementación de determinadas actuaciones, tales como ratificar un instrumento público por ellos autorizados, aduciendo que demerita la fe pública de que han sido investidos, también les es molesto presentar a comparecientes dentro del negocio jurídico,



siendo que muchos de ellos ya son personas de la tercera edad, con deficiente motricidad, o bien que son personas que deberían viajar grandes distancias, por radicar en diversos departamentos.

No existiendo una implementación de actuaciones que agilicen el servicio que brinda el Registro General de la Propiedad Inmueble, y sí la oposición que manifiestan el gremio notarial en cuanto a la exigencia que se hace de realizar actuaciones adicionales que permitan al Registro General de la Propiedad Inmueble, a tener mayor certeza jurídica respecto al negocio jurídico contenido en los diversos instrumentos públicos y otros documentos expedidos por las diversas entidades estatales, no se avizora una solución al problema, hasta que la fe pública recupere su estatus de credibilidad que por malos funcionarios públicos se ha perdido al ser maliciosamente utilizada.

No es capaz la dirigencia del Registro General de la Propiedad Inmueble, en virtud de lo expuesto, de contener como entidad este embate delincuencia, puesto que al implementar medidas alternas de control con el objetivo de hacer más certera la anotación registral, basándose en los documentos o instrumentos públicos que le presentan, o al imponer requisitos que no están taxativamente normados, pero que su implementación aunque engorrosa administrativamente, dan eficacia a la verificación de los negocios jurídicos contenidos en los instrumentos públicos propensos a ser inscritos registralmente, y con ello salvaguardar el derecho a la propiedad contenido en La Constitución Política de la República de Guatemala, en su artículo 39 que preceptúa:



Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.”

Y también al artículo 2 de la misma normativa indica que son **Deberes del Estado.** Es deber del Estado garantizarle a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona.” Sin embargo, muchos son los Notarios y personas particulares que poseen derechos escriturales, y se oponen a este tipo de controles alternos, objetándolos retrasan sus trámites de inscripción registral, pero es de notar que en su mayoría, dichas personas y Notarios, no han sido afectados de manera directa y personal, en relación a que se les haya violentado su derecho a la libre disposición de su propiedad, al haberseles trastocado registralmente la misma, su patrimonio familiar no ha sido despojado como para sentirse víctimas de tales anomalías, ni involucrados en el caso de Notarios en procesos de falsificación de instrumentos públicos, falseando sus firmas, su sello notarial, utilizado su protocolo, ni haber sido sorprendidos en su buena fe, por lo que no ha estado nunca en riesgo su buen nombre y el de su familia, su honorabilidad, ni su patrimonio, tal y como sucede en muchos casos, también con las personas individuales que al no haber sido afectadas de manera directa, son insensibles a la pérdida patrimonial de otros.



Hay más de doscientos abogados y notarios que están siendo investigados por el Ministerio Público, por su supuesta participación en la falsificación de los instrumentos públicos por ellos autorizados, tanto material como ideológicamente, los documentos han sido falseados, también otros han sido condenados por diversos ilícitos que les han sido probados y cuyo número va en aumento, como prueba de ello tenemos el conocido caso de la banda organizada denominada “Los Topacio”, sin embargo estos no son los únicos, porque hay organizaciones quizás más pequeñas y menos estructuradas, que tienen el mismo objetivo defraudatorio, otros tantos notarios han interpuesto denuncias en virtud que sus nombres, firmas y sellos han sido utilizados para avalar actos reñidos con la ley en la cual no han tenido participación, algunos porque siendo funcionarios públicos no están facultados para ejercer la función notarial en virtud de su relación de dependencia con el Estado, sin embargo, los mismos al no aperturar protocolo anualmente, no verifican su estado protocolar continuamente y eso los convierte en idóneos para que su supuesto protocolo sea utilizado para cartular ilícitamente negocios jurídicos no autorizados por dichos notarios, ni por los supuestos otorgantes, otros que por estar dedicados a otro tipo de actuaciones dentro del ámbito del derecho no aperturan regularmente su protocolo.

La libre disposición de la propiedad, es un derecho inalienable que toda persona tiene la facultad de ostentar, sea cual fuere su intención al momento de presentarse ante un Notario de su confianza para otorgar mediante un negocio jurídico, toda persona está facultada para enajenar un bien inmueble, toda vez posea los derechos de titularidad sobre el mismo, y su capacidad volitiva y derechos civiles



estén en plena vigencia, pues en virtud de la titularidad del dominio que posee sobre un bien inmueble, el cual fue adquirido de manera lícita, mediante procesos traslativos de dominio y/o procesos sucesorios debida y legalmente diligenciados, por lo que ahora es suya la propiedad, porque bien se pudo dar la compraventa, donación o cualquier otro medio de enajenación o adquisición de derechos, mediante los cuales el traslado de dominio le hace titular legítimo e indiscutible.

El problema actual es que la administración del Registro en detrimento de la certeza jurídica, con el afán de mantener un estatus de eficiencia en la prestación de servicios a los usuarios del mismo en el Registro General de la Propiedad Inmueble, que implica la evacuación de manera más eficiente y rápida posible de los expedientes presentados para inscripción registral, lo cual es medido entre otros por el Banco Mundial y también por una entidad denominada Doing Business, que entrega una “medición cuantitativa sobre las reglas para comenzar un negocio, desde obtener permisos de obra, contratar empleados, inscribir propiedades, solicitar créditos, proteger a los inversionistas, pagar impuestos, comercializar en el extranjero, hacer cumplir contratos y cerrar empresas”⁷ esto es que se encarga de calificar la calidad y prontitud con que se atiende al usuario del servicio registral en Guatemala, lo que genera que si la evacuación de un expediente es lento y provoca acumulación de otros casos que no han sido resueltos, provoca que se afecte el rango negativo de calificación de efectividad en el Doing Business, haciendo por lo tanto descender al Registro General de la Propiedad Inmueble en el ranking de efectividad, lo cual para efectos de imagen (a veces de carácter político, por las

⁷ datos.bancomundial.org/indice/doing-business, Guatemala, 10 de octubre de 2015.



pretensiones que tienen los registradores en turno,) es inaceptable pues se trata de mantener una apariencia de eficiencia en el servicio, por eso es que al ser ingresado un expediente mediante el cual se pretende lograr la inscripción dentro del tracto sucesivo de una finca que modifique o altere sus parámetros, este ingresa a una unidad que escanea dichos testimonios de los instrumentos públicos presentados y otros documentos adjuntos, los cuales son debidamente analizados por los analistas o registradores, quienes confrontan el documento con la normativa registral vigente, para establecer que no exista incongruencia, y que se cumplan todos los requisitos exigidos por la ley, que son requisitos de forma y de fondo, pago de impuestos y cumplimiento de procedimientos de registro, etcétera.

Ahora bien, cuando un expediente en opinión de los analistas o registradores adolece de elementos inciertos y que lo hacen dubitable, porque este no cumple con los requisitos legales establecidos o bien porque la forma de redacción es confusa, ilegible o mal individualizados los objetos y sujetos de la misma, lo correspondiente era hasta ahora a principios del año dos mil dieciséis, que se trasladara la información por medio de documentos físicos y electrónicos a la Dirección de Seguridad Registral del Registro General de la Propiedad Inmueble, a la cual se le solicitaba la comprobación fehaciente de los documentos analizados, por lo que se solicitaba la ratificación del instrumento público, por parte del notario que lo había autorizado y/o por las partes que lo otorgaron, además se exigía la verificación o ratificación por parte de las entidades que habían expedido los documentos adjuntos (Registro Nacional de las Personas, El Registro Mercantil, la Dirección General de Migración, el Ministerio de Relaciones Exteriores, el Ministerio de Gobernación, el



Archivo General de Protocolos, el Organismo Judicial, el Ministerio Público, Municipalidades, la Procuraduría General de la Nación, etcétera.), con los cuales se daba certeza jurídica a lo actuado, lógicamente, estas actuaciones no se evacuaban de un día para otro, lo cual provocaba que se retuvieran los expedientes más tiempo del que los usuarios del servicio (tanto otorgantes y notarios) quisieran, provocando con esto conflictos en la relación entre usuarios del servicio y el Registro General de la Propiedad Inmueble.

Finalmente sucedía, que si los expedientes no se podían evacuar pronto, por no tener la inmediata respuesta de las entidades coadyuvantes, no se podía establecer con certeza (refrendada documentalmente), si el expediente analizado era susceptible de suspensión, rechazo o de ser señalada la comisión de algún delito, o en su defecto de realizarse la inscripción registral solicitada, y como la retención de los expedientes derivaba en la afectación del ranking a causa de la evaluación de eficiencia que realiza Doing Business, entonces la tendencia podría ser la suspensión por cualquier causa, con tal de que este expediente fuera evacuado prontamente. (Lo que tampoco era una solución). Por lo anteriormente expuesto, el personal administrativo y profesional del Registro General de la Propiedad, recibía múltiples tachas por su actuar burocrático, puesto que tanto los notarios autorizantes del negocio jurídico contenido en los instrumentos públicos, como los otorgantes, por el interés de concretizar de manera rápida su negociación, se manifestaban molestos y no comprendían que la implementación de los filtros o controles eran con el objetivo de dar certeza jurídica y garantía a las partes involucradas en los otorgamientos, puesto que muchos de ellos, tanto profesionales como personas



particulares (otorgantes), al no haber sido víctimas de falsificación de sus firmas, utilización de sus hojas de papel protocolo, sellos o no haber sido afectados con anterioridad en su patrimonio, se creían inmunes a cualquier acto de apropiación ilícita o despojo de sus bienes, o bien de la utilización de sus imágenes profesionales (nombres, firmas, sellos y documentos), renegando en consecuencia por el retardo generado y reafirmando la calidad y fuerza jurídica de la fe pública notarial, sin importarles para nada el que algunos, por no decir muchos profesionales hagan mal uso de esta o bien sean tan negligentes que prestan sus protocolos a tramitadores de su “absoluta confianza”.

2.1. La forma contenida en los instrumentos públicos

En la época actual, es manifiesta una práctica, que si bien ya tenía durante muchos años atrás, sus manifestaciones fraudulentas arraigadas dentro del ámbito transaccional y registral guatemalteco, ahora encuentra una expresión potencialmente inimaginable, pues debido al avance de la tecnología, la cual facilita la modificación, alteración o supresión de datos y/o documentos de manera práctica y al alcance de todos, y tomando en cuenta la desactualización de métodos de control y calificación de los instrumentos públicos, que contienen negocios jurídicos que modifican la titularidad en la propiedad, los que supuestamente han sido redactados notarialmente, o bien documentos diversos emitidos presumiblemente por órganos jurisdiccionales competentes, en base a pseudos procesos sucesorios, compraventas, donaciones, otorgamientos de crédito que originan los contratos de mutuo con garantía hipotecaria u otros.



En apariencia se cumple con el requisito de la forma en la redacción del texto al cartular, puesto que basta con copiar y pegar los formatos de los diversos negocios jurídicos que supuestamente se contienen en los testimonios de las escrituras públicas que se presentan para su registro.

Sin embargo, aunque los datos que individualizan a los otorgantes que dan o adquieren los derechos mediante esta transacción no son modificados o alterados, pero sí lo son todas aquellas expresiones o manifestaciones de voluntad, por lo cual un titular del derecho registrado se despoja del mismo en beneficio del adquirente, siendo esto una burla, puesto que en algunas ocasiones se alteran los documentos presentados en ciertas porciones del texto, en donde se manifiestan las partes volitivamente, siendo en estos casos la firma que calza los documentos autentica, no así la manifestación de voluntad.

También se da el caso en que el negocio jurídico es redactado congruentemente, sin embargo la firma que calza el negocio jurídico no es plasmada por el titular del derecho que se está cediendo, sino de otra persona que la falsifica, también se conocen casos en los cuales las personas por ser casi o totalmente analfabetas, se le hace creer que el contenido del instrumento publico es uno, siendo todo lo contrario, y si estas dejan impresas sus huellas dactilares, se utilizan testigos ficticios o bien cómplices, por supuesto que existen casos en los cuales los titulares del derecho son personas de la tercera edad que por su estado senil son fácilmente manipulables para que cedan sus derechos sobre bienes inmuebles sin saberlo o bien como ha sucedido en múltiples ocasiones, amenazados de que si no ceden sus



derechos de la forma en que se les exige, entonces los abandonarían y dejarían morir de hambre y de frío (también hay los casos en que los muertos se levantan para firmar).

Por lo anteriormente expuesto, la certeza jurídica que debe brindar el Registro General de la Propiedad Inmueble, se pone en entredicho, pues existen formas de evadir los controles registrales, pues no se exigen métodos exhaustivos de calificación, puesto que ello implicaría retraso en el manejo de cada uno de los expedientes, y cuando los legítimos propietarios quieren hacer uso de su derecho de libre disposición del bien, enajenándolos, resulta que los inmuebles han sufrido traslados de dominio ilícitos, no por actuaciones antinómicas por parte de los funcionarios del Registro General de la Propiedad Inmueble, sino por la inexistencia de metodologías congruentes que coadyuven a una mejor filtración de los documentos que adjuntos a los instrumentos públicos, refuerzan su autenticidad y veracidad de los negocios jurídicos ante ellos tramitados.

Se puede dar que haya documentos en trámite que no han sido otorgados por los titulares del derecho, ni documentos adjuntos a los pseudo instrumentos públicos, que hubieren sido expedidos por las entidades o autoridades facultadas para dar fe administrativa o certeza jurídica, tales como Documentos Personales de Identificación, Certificados de Nacimiento, Constancias de Matrimonio, Certificados de Defunción, etcétera, que emiten por ejemplo el Registro Nacional de las Personas, también los hay otros documentos que son expedidos por el Ministerio de Gobernación, la Dirección General de Migración, el Ministerio de Finanzas Públicas,



las Municipalidades, la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles, la Superintendencia de Administración Tributaria, el Registro General Mercantil de Guatemala, El Ministerio de Relaciones Exteriores y aun el mismo Organismo Judicial al emitir autos, resoluciones o sentencias que declaran derechos a las partes.

Todos los documentos relacionados anteriormente, cuando no provienen de las autoridades relacionadas, llevan inmersos delitos de falsedad material e ideológica, mediante firmas falsificadas, impresiones dactilares no susceptibles de cotejo, por ir muy cargadas de tinta, sellos falsos y lo que es peor aún, documentos supuestamente emitidos por el propio Registro General de la Propiedad Inmueble, con los cuales intentan burlar la seguridad registral de esa misma entidad, ya que las expresiones de voluntad y los diversos documentos no han sido emitidas por titulares y autoridades correspondientes.

2.2. Historial de fincas afectas en relación con el instrumento público

El objeto de apropiación mediante la utilización de los testimonios de los instrumentos públicos y otros como las resoluciones de carácter judicial por ejemplo, son las fincas debidamente registradas o inscritas en el Registro General de la Propiedad Inmueble, las cuales en cumplimiento del principio registral de tracto sucesivo, llevan un orden cronológico de todas las inscripciones solicitadas en el folio real, sea en la columna de traslado de dominio de la finca integra, o bien de una fracción, o utilizando la figura de la hipoteca, inscripciones que suelen trastocarse



cuando se logra de manera maliciosa que se operen registros que no fueron autorizados por los titulares del derecho registrado.

Los registros operados y que de manera cronológica fueron inscritos ilegalmente, suelen ser en algunas ocasiones repetitivos en la finca afectada y todas estas operadas en un lapso corto, y mediante este procedimiento lo que se pretende es despistar o intentar hacer confusa la modificación original y dificultar así distinguir o establecer lo ilícito de la traditio.

En el Registro General de la Propiedad Inmueble se extienden consultas electrónicas o bien certificaciones en las cuales se puede establecer el tracto sucesivo de las mismas, sin embargo, dichos documentos los cuales fuera del registro suelen ser modificados o alterados, son utilizados para convencer a personas inocentes o confiadas de la titularidad que ostentan y mediante dichos documentos falseados se logran conseguir préstamos crediticios hipotecarios que al ser registrado el derecho de hipoteca o al menos intentarse registrar el mismo, resulta que no existe tal derecho, y son mayormente las personas o prestamistas particulares los que son estafados, y en algunos casos extremos, entidades crediticias más formales.

2.3. Cotejo de firmas, sellos y autenticación de documentos

En el Registro General de la Propiedad inmueble existía anteriormente (año dos mil quince para atrás) la Dirección de Seguridad Registral, la que era una de las



extensiones de dicha entidad que había sido creada para coadyuvar a la acreditación o confirmación o dar fe de los documentos que se presentaban para que fueran operados los traslados de dominio, este trabajo administrativo e investigativo consistía en verificar mediante citación a las partes otorgantes y al propio notario que autoriza el negocio jurídico, para que los mismos ratificaran, los primeros de haber otorgado libre y voluntariamente y el segundo de haber autorizado dicho instrumento publico investigado, habiendo ocasiones en que resultaba que les habían sustraído sus hojas de protocolo, que estaban utilizando las hojas de protocolo de otros notarios, consecuentemente sus firmas y sellos no eran correspondientes grafológicamente.

En algunas ocasiones también sucedía que los notarios teniendo a la vista los instrumentos por ellos autorizados, negaban que las firmas fueran propias, asegurando que las hojas de protocolo se las habían sustraído de sus oficinas, etcétera, sin embargo, se corroboraba a través de los exámenes técnicos en grafología que dichos instrumentos y sus firmas si habían sido signados por dichos profesionales. La Dirección de Seguridad Registral, verificaba que los documentos presentados de manera adjunta, a los testimonios de las escrituras públicas, como los documentos de identificación, Certificaciones de Nacimiento, Mandatos, resoluciones jurisdiccionales, constancias catastrales, patentes de comercio, sociedades anónimas, movimientos migratorios, constancias del Impuesto Único sobre Inmuebles, entre otros, documentos utilizados para dar fe de los tramites de inscripción por parte de los interesados, fueran debidamente cotejados con informes provenientes de las diversas entidades de servicio Público estatal, que



como es de conocimiento público, también implicaba tiempo de espera a la entidad solicitante, que en este caso era el Registro General de la Propiedad y por ende, no era factible para los profesionales encargados de la verificación o saneamiento de dichos expedientes en trámite, emitir un dictamen confiable, por no tener los elementos de juicio o de convicción que permitiera aseverar la fiabilidad o falsedad de documentos o instrumentos públicos.

Con los documentos indubitados se procedía a cotejar los documentos dubitados por analistas o registradores y por lo tanto, estos documentos eran analizados por expertos en grafología y diversas formas de digitalización, los cuales emitían su opinión respecto a la certidumbre que se tenía de dichos documentos, sin embargo, el procedimiento no era ágil, en virtud que las diversas entidades estatales que debían ser eficientes colaboradoras para lograr la fehaciencia de estos, retardaban la entrega de información que se les solicitaba o bien la extensión de certificaciones correspondientes, los cual por la premura que se tenía referente a la evacuación de los expedientes, no permitía que el cotejo y comprobación se hiciera eficientemente y por lo tanto algunos trámites iniciados se culminaban con inscripciones que no eran ciertos jurídicamente o que no eran susceptibles de ser suspendidas por falta de comprobación.

2.4. Verificación de documentos presentados al registro emitidos por RENAP

Para corroborar los Documentos Personales de Identificación emitidos por el Registro Nacional de las Personas, mediante oficios que se remiten a dicha entidad,



se solicitaban la extensión de certificaciones de dichos registros, los cuales **no eran** proporcionados de manera inmediata y consecuentemente no permitía la agilización de trámites ante el Registro.

2.5. Entidades que coadyuvan a la verificación de los documentos presentados

Las entidades que conforman el aparato estatal, están obligadas a coadyuvar a dar certeza jurídica a toda tramitación que se realiza entre sus congéneres, por lo que siendo el Registro General de la Propiedad inmueble parte de las instituciones con obligaciones registrales, está facultada para solicitar la propiciación de informes que hagan certera jurídicamente toda tramitación ante sus instancias, por lo que dicho registro se auxilia las diversas entidades de servicio y administración pública.





CAPÍTULO III

3. Actuación del Ministerio Público en la tramitación de denuncias

En el departamento de Guatemala existe la Fiscalía Distrital Metropolitana, como unidad administrativa de los casos o denuncias que se interponen ante el Ministerio Público, este ente mediante la ventanilla de recepción de denuncias viabiliza las denuncias interpuestas por el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, cuando se cometen delitos que atentan en contra de la seguridad registral, cuando grupos delincuenciales organizados, personas individuales, ex empleados del Registro y profesionales del derecho en el ámbito notarial, intentan violentar los derechos de titulares de bienes inmuebles que sin saberlo, son sometidos al despojo de su patrimonio de manera inescrupulosa.

La acción delictiva es cometida por grupos organizados que sofisticadamente se dedican estructuradamente y con mucho éxito a lograr que se operen registralmente los traslados de dominio, participando en el proceso fraudulento algunos Notarios, procuradores, y ex empleados del Registro General de la Propiedad con conocimientos de los sistemas de filtración, y porque no decirlo, también participan empleados y ex empleados de las diversas entidades o autoridades, que proporcionan documentos para hacer fehacientes los tramites solicitados.

También hay personas que individualmente con ánimo de enriquecimiento ilícito, siendo profesionales del derecho o no, creen haber encontrado la fórmula para la



evasión de los controles registrales, para apropiarse de bienes que forman parte de la masa hereditaria de sus clientes o de sus ascendientes, por lo que falseando material e ideológicamente los instrumentos públicos, u otros documentos certificables, y aprovechándose en muchas ocasiones del desconocimiento de sus clientes o personas que son sus víctimas potenciales, provocan pérdida y frustración a los legítimos propietarios.

Hay pseudo instrumentos públicos que no llegan nunca al Registro General de la Propiedad, para cumplir con los procedimientos de inscripción o registro respectivo, con estos la delincuencia organizada o bien personas individuales, familiares de los titulares, o profesionales del derecho, estafan a gente incauta, quienes con la intención de adquirir bienes de buena fe y de manera legítima, entregan cantidades de dinero producto de un ahorro persistente y lleno de horas de sacrificio, con el objetivo de comprar inmuebles que les son escriturados simuladamente por personas que usurpan identidades, calidades y funciones.

También hay financieras que conceden préstamos recibiendo en garantía inmuebles mediante instrumentos públicos que contienen cláusulas hipotecarias, que al intentar ejecutarse judicialmente por el lógico incumplimiento de pago de las cuotas negociadas para la cancelación de las deudas, se hace evidente la falsedad y engaño al que fueron objeto, pues al intentar acreditar su derecho a la propiedad del bien otorgado en garantía, mediante los procesos de ejecución establecidos legalmente en el país, sale a la luz que los legítimos propietarios, nunca adquirieron tales créditos, y mucho menos pusieron en riesgo sus propiedades, sino que



habiéndoseles sustraído documentos diversos que los individualizaban, se les usurpo su identidad y mediante ella sus bienes fueron grabados.

El Registro General de la Propiedad de la Zona Central, al tener conocimiento de los delitos cometidos en contra de dicha entidad, al burlar los delincuentes los controles establecidos para dar al registro de manera administrativa, la certeza jurídica necesaria de los documentos presentados para modificación de derechos o anotaciones registrales, interpone las denuncias pertinentes para que el Ministerio Público abunde más en la consecución de medios de convicción que lleven a la obtención de resoluciones condenatorias de los respectivos órganos jurisdiccionales.

Es de hacer notar que la Unidad de Dirección de la Investigación IV (UDI IV) del Ministerio Público es la fiscalía a cargo de dar seguimiento a los casos que tienen relación con delitos registrales, por lo que es a ella a la cual se avoca el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, para verificar el avance de las investigaciones referentes a los casos denunciados, sin embargo, aunque existe la disponibilidad para agilizar los procesos que se conocen por parte del Ministerio Público, se encuentran con los mismos problemas que enfrenta el Registro, pues no existe en otras entidades estatales, que debieran coadyuvar a agilizar el proceso, la posibilidad de dar respuesta inmediata a los requerimientos del Ministerio Público.

En primer lugar el Ministerio Publico requiere de declaraciones testimoniales obtenidas por los directamente interesados, que en este caso son los que ostentan



la titularidad de los bienes inmuebles, muchas de estas personas son de escasos recursos, de muy avanzada edad y/o hasta han fallecido, razón por la cual no pueden transportarse continuamente a rendir su declaración y otras diligencias, también suele suceder que algunos están intimidados por los grupos organizados y en virtud de lo cual prefieren perder su patrimonio a perder su propia vida o la de algún familiar.

Se da el caso también de Notarios que supuestamente han autorizado los traslados de dominio mediante escritura pública, sin embargo, al presentarse estos a la agencia del Ministerio Público, niegan haber autorizado dicho negocio jurídico, lo cual en varias ocasiones se comprueba, puesto que las hojas especiales de papel para protocolo no corresponden al Notario investigado, en otras se han generado robos de algunas de estas hojas que los Notarios previamente han denunciado, o bien aquellos que niegan que la firma sea propia.

Se envían también al Instituto Nacional de Ciencias Forenses los documentos con que cuenta el expediente investigado, el cual contiene documentos dubitados e indubitados, así como firmas dudosas que deben confrontarse con muestras de firmas auténticas recabadas, para saber si corresponden al titular de los derechos reclamados, pues en algunas ocasiones se da el caso que los titulares del derecho si han realizado el otorgamientos de sus derechos mediante escritura pública, pero su intención ha sido dolosa, puesto que al reclamar la nulidad de instrumentos públicos, resulta que sus firmas si corresponden. Todo lo anterior genera que se retrase la obtención de resultados o se obstaculicen totalmente las investigaciones,



por no existir medio de convicción que permitan presentar las denuncias ante órganos jurisdiccionales competentes por parte del Ministerio Público.

3.1. Verificación de documentos que acompañan los instrumentos públicos

Como ya se dijo, la verificación de los documentos que acompañan a los instrumentos públicos no son ágiles, puesto que todas las entidades estatales deben estar debidamente concatenadas para contribuir a dar seguridad a todos los trámites relativos al Registro, sin embargo, cada ente vela por sus propios intereses y ponen tanta cortapisa burocrática, que termina por influir esta tardanza en brindar la información en deteriorar la certeza jurídica que debiera tenerse en todo trámite registral.

Las circunstancias tardías señaladas, que no permiten que los expedientes sean evacuados en tiempos prudenciales, provocan que los Notarios que han actuado de buena fe al autorizar instrumentos públicos y que casualmente se encuentran en investigación pero que a la postre se les dará el trámite de anotación registral correspondiente, presionan bastante y a veces de manera agresiva, puesto que les es molesto que sus documentos sean retrasados (ya que ellos directamente nunca han sido afectados en su práctica notarial), en algunas ocasiones hasta interponen denuncias por supuesto retardo malicioso ante las autoridades competentes o terminan por menospreciar la labor de filtración registral que se realiza e insultan a los encargados de las ventanillas correspondientes del Registro General de la Propiedad, tachándoles de inútiles e ignorantes.



Caso contrario a la actitud notarial señalada en el párrafo anterior, es la de aquellos Notarios que han sido víctimas de sustracción de sus hojas de protocolo o del protocolo mismo, que han perdido sus sellos notariales y a la postre han sido utilizados falsificando sus firmas y logrando los delincuentes la anotación de registros ilegales y hasta han seguido procesos de descargo en virtud que su nombre como profesionales del derecho ha sido involucrado en tramites fraudulentos, por lo que en virtud de su experiencia negativa, hasta agradecen que se amplíen las formas o métodos de análisis de documentos aun en detrimento de un trámite ágil.

3.2. Etapa de investigación e individualización de las partes

Otra causal de retraso en la investigación de casos que conoce el Ministerio Público, es la falta de tiempo para la realización de la misma, los Auxiliares Fiscales son los que tienen a su cargo los expedientes, en cantidad de expedientes que sobrepasa su capacidad física para realizar actuaciones pertinentes, su tiempo lo utilizan en citar a las partes involucradas, quienes de no llegar provocan una citación más y de no responder genera automáticamente una paralización al proceso, puesto que no hay tiempo para más actuaciones.

También como ya se dijo las partes involucradas deben ser debidamente individualizadas, lo cual implica su presencia física, lo que a veces no se da por estar dichas partes fallecidas, fuera del país o ilocalizables, también como es de



hacer notar, es lógico que las partes denunciadas no comparezcan en muchas ocasiones pues se saben partícipes de un hecho delictivo, y sus contrapartes los denunciados están o indispuestos por circunstancias económicas, por intimidaciones o por estar ilocalizables o demasiado ancianos como para responder a tal circunstancia.

3.3. Control jurisdiccional en casos que afectan al Registro

Los órganos jurisdiccionales pocas veces llegan a conocer de las denuncias interpuestas por el Registro General de la Propiedad, en virtud que para ser conocedores de tales casos, necesitan que estos cuenten con medios de convicción adecuados que permitan dar inicio a los procesos judiciales correspondientes, sin embargo por la inutilidad de los diversos entes estatales, no es posible en múltiples ocasiones al Ministerio Público elevar los casos a la instancia jurisdiccional, puesto que sería un trabajo infructuoso y demanda defectuosa, que solo implicaría inversión de horas tiempo, personal y fondos administrativos mejor aprovechables en otros casos que si estén bien sustentados.

3.4. Definición de los casos

Por no haberse actualizado los procesos de calificación y análisis de los instrumentos jurídicos propensos a ser operados registralmente, ni darse la exhaustiva verificación de los documentos que se adjuntan como constancias de los derechos que se tienen para la enajenación de los bienes y falta de aplicación



generalizada de las leyes y de reglamentación acorde al avance tecnológico, para combatir los sistemas que los delincuentes utilizan para burlar los procesos de filtración de los instrumentos jurídicos, y debido al grado de impunidad de que adolece nuestro sistema de justicia, ha proliferado la actividad delincuenciales mediante los delitos de estafa, falsedad material e ideológica, uso de documentos falsificados entre otros, por los que en múltiples ocasiones se ha defraudado con éxito el patrimonio de los ciudadanos guatemaltecos.

El problema planteado pone en entre dicho la fe pública de los notarios, la certeza jurídica de las operaciones registrales operadas por el Registro General de la Propiedad, por lo que se hace imperante el análisis de las normas existentes relacionadas con la actividad registral de los negocios jurídicos, invalidando el uso de los testimonios transcritos, haciendo obligatoria la presentación de copias de los documentos de identificación que individualizan a las partes y de los otros documentos que fundamentan la cartulación dentro del negocio jurídico y obligando al registro a valerse de los medios técnicos y científicos a su alcance para constatar la fehaciencia de los negocios jurídicos presentados para su registro.

Uno de los casos que se publicó en el diario LA HORA en mayo del año 2012 donde en su encabezado dice literalmente: "Investigan al menos a cien notarios por casos de estafas en inmuebles, de acuerdo con el portavoz del Ministerio de Gobernación, Guillermo Melgar. Luego de los allanamientos realizados el 03 de mayo de 2012 por el Ministerio Público (MP) y la Policía Nacional Civil (PNC), en donde se logró la captura de miembros de una supuesta estructura delictiva dedicada a estafas y



muerte de legítimos propietarios de inmuebles, Melgar señala que el Ministerio de Gobernación conoce e investiga al menos a 100 notarios que están involucrados en el delito de estafa. Según el MP, derivado de investigaciones de estafas al Registro de la Propiedad, se determinó la existencia de varias estructuras criminales, en las que se confirma la participación de abogados y notarios, y que tampoco se descarta la posibilidad de que estén involucrados trabajadores del Registro de la Propiedad. De acuerdo con Melgar, el robo de bienes inmuebles nace de estos profesionales y no lo realizan bandas únicamente, sino que se da por alteración de firmas, por parte de los abogados.

Melgar señala que estos fraudes son conocidos cuando las personas acuden al Registro General de la Propiedad y descubren que sus inmuebles ya no les pertenecen. En dicho caso se presenta una denuncia penal y una queja en el Colegio de Abogados y Notarios, para identificar a la persona que permitió las estafas. De esta situación hay muchísimos casos de notarios que están siendo denunciados al Colegio de Abogados, en la que ellos determinan si efectivamente el notario actuó con dolo explica Melgar.

Según indica, todavía hace falta ejecutar varias órdenes de detención, de personas que son investigadas y aparentemente individualizadas por las autoridades, por este flagelo. Ante esto, Anabella de León, anterior Registradora de la Propiedad, señaló que no descarta la participación de notarios que por medio de firmas falsificadas, sellos y protocolos falsos hayan cambiado propiedades. De León agregó que han presentado ante el Ministerio Público 25 denuncias, 14 investigaciones y conocido 3

capturas por irregularidades; sin embargo, enfatizó que son personas ajenas al Registro.

3.5. Casos por estafa

De acuerdo con datos estadísticos del Centro de Análisis y Documentación del Organismo Judicial (CENADOJ), el delito de estafa en sus diferentes tipificaciones, es uno de los más ingresados, pues se revela que durante los años 2009, 2010 y 2011 se presentaron 138 casos de estafa en la entrega de bienes; 6 mil ocho casos por el delito de estafa propia; 4 mil 339 casos especiales de estafa, entre otros.

Ante esto, Melgar recomienda a la población que cada año acudan al Registro de la Propiedad, para solicitar una certificación de sus inmuebles y verificar que no hayan sufrido ningún cambio de nombre, “pues esto está ocurriendo en cantidades abundantes”.

Ligada a proceso: Lilian Elizabeth Rodríguez Paiz, supuesta líder de una banda de estafadores, capturada ayer, fue ligada a proceso penal junto a seis personas más, por el Juez Tercero de Instancia Penal, por el delito de asociación ilícita, conspiración para el robo agravado y obstrucción a la justicia.”⁸

⁸ <http://lahora.gt/hemeroteca-lh/investigacion-a-mas-de-cien-abogados-por-casos-de-estafas-en-inmuebles/> Guatemala 04 de mayo de 2012



También el recién pasado 10 de junio se publicó en el Siglo XXI la siguiente **Nota**
“MP investiga 114 muertes vinculadas a robo de propiedades, asesinos forman parte de cuatro bandas que se dedican al despojo de bienes inmuebles.

“El Ministerio Público (MP) investiga un total de 114 asesinatos de personas, todas víctimas de unas cuatro bandas dedicadas al robo de propiedades. Se trata de grupos del crimen organizado integrados por notarios, jaladores de los registros, miembros de corporaciones municipales y sicarios, entre otros.

Según las pesquisas, todo empieza cuando los delincuentes ubican las propiedades que desean despojar, por medio de los anuncios de compra venta, rótulos en los propios terrenos o por la misma vigilancia que los criminales tienen sobre ciertos inmuebles. Una vez identificadas, obtienen los datos registrales y empiezan a crear documentación falsa para apropiarse de ellas. La Fiscalía ha identificado que los adultos mayores y migrantes son los objetivos recurrentes de los despojadores. En otros casos, los abogados engañan a personas y se hacen pasar por prestamistas.

Muchos de los propietarios desconocen que han sido despojados de sus terrenos o inmuebles, pues según las investigaciones, estas organizaciones trabajan sigilosamente. En la Fiscalía existen casos en los que hasta 5 o 6 años después, las personas se enteraron de que ya no eran dueñas de sus inmuebles.

De acuerdo con la Fiscalía de Delitos de Estafas al Registro de la Propiedad del MP, se cuenta con más de 2,200 denuncias de quienes un día descubrieron que terceras



personas se quedaron con sus bienes. De esa cifra, 76 casos corresponden a este año. De acuerdo con el Registro General de la Propiedad, 3 de cada 10 propiedades robadas corresponden a migrantes.⁹

Anabella de León, jefa del Registro General de la Propiedad (RGP), indica que en 2012 hubo más de 900 casos de traspasos de bienes inmuebles evaluados como sospechosos; de ellos, se giraron más de 100 denuncias ante el MP. Según cita, se logró la detención de 10 personas, entre ellas notarios y procuradores. Como consecuencia, también se dispuso crear la Dirección de Seguridad Registral, con el fin de combatir la corrupción que se da en la expropiación de dichos bienes. “Se ha logrado concretar algo que no se había hecho, que es detener cuando es flagrante el delito, ya que cuando la persona tiene el documento falso en su poder es cuando la Policía lo captura”, indica De León.

Forma de operar: En la Fiscalía existen casos en los cuales los legítimos propietarios denuncian la falsificación de pasaportes, cédulas, partidas de nacimiento, títulos de propiedad y ahora también el Documento Personal de Identificación (DPI). Con la documentación logran acreditar a terceros la propiedad del inmueble, y así empezar procesos de compra venta; en algunos casos, le dan un valor mínimo a grandes propiedades o propiedades con valor histórico.

“Ellos buscan deshacerse rápidamente de las propiedades; no se quedan mucho tiempo con ellas para evitar ser descubiertos, allí es donde aparece un tercero de

⁹ <http://m.s21.com.gt/nacionales/investigan-robo-identidad/> Guatemala, 01 de enero de 2014



buena fe que adquiere un terreno, sin saber todas las anomalías que este **tiene**”, explica Rosa Orellana, jefe de la Fiscalía a cargo de estos casos.

“Lo que hacen estas redes es que roban la propiedad, se lo trasladan a otra persona y así sucesivamente, en menos de un año se han tenido varias transferencias en las que ya entran terceros de buena fe, lo que hace difícil recuperar una propiedad, pues se entra en un juicio de reivindicación del bien, el cual puede llegar a tardar varios años”, agrega De León.

Debido a lo anterior, la titular del RGP refiere que se han contratado “connotados especialistas y peritos expertos en grafotécnica y dactiloscopia para que indiquen cuando existen dudas y determinen si es falsa o no la firma o el sello de los documentos”.

En ese marco, De León explica que utilizan la biometría para dichos procesos: “Hemos implementado equipo y programas para la conformación de un laboratorio científico y documental para elevar el grado de seguridad registral y certeza jurídica”.

El MP detalla que en estos hechos, un común denominador es la participación de notarios o personas que se hacen pasar por profesionales del Derecho, pues en manos de estas personas está la creación de todo el andamiaje documental para quedarse con los bienes. Por el momento hay una lista de más de 20 notarios pendientes de aprehensión.



La Registradora señala que se tienen alianzas de cooperación interinstitucional con diferentes entidades como el Registro Nacional de Personas (RENAP) y Corte Suprema de Justicia; sin embargo, advierte que hace falta concretar convenios con el MP y la Comisión Internacional Contra la Impunidad en Guatemala (CICIG). “Queremos la colaboración con la Fiscal General, porque este convenio le favorece”, cita De León en referencia a que, para hacer una investigación, tanto la CICIG como el MP hacen consultas a distancia por las que pagan \$0.30. “Queremos exonerarlos (del pago)”, dice.

Entre atentados y crímenes: En distintas fiscalías se conocen los procesos en los que las organizaciones criminales han participado en la sustracción de un bien inmueble y en la muerte de propietarios, a fin de evitar que alguien lo reclame.

Lo que se inició con la investigación del crimen contra Flor de María Gil Ovalle, jueza de Trabajo y Previsión Social, llevó a la Fiscalía a descubrir una red de estafadores de bienes inmuebles que, además, asesinaba a sus víctimas.

Las pesquisas han logrado sindicar a esa organización de los crímenes contra la jueza Gil Ovalle, en 2009, y del comerciante Tevye Joel Brandel Ovalle, en mayo de 2008. Según las investigaciones, esta organización está integrada por más de 15 personas, entre abogados, particulares y extranjeros, de los cuales hay capturados tres.



La banda tenía como método buscar inmuebles en diferentes partes del país, luego simulaban una compraventa entre el legítimo vendedor y un implicado del grupo y, posteriormente, lo trasladaban a otro colaborador.

En otros casos, los bienes eran dados como garantía hipotecaria, pero los acreedores eran estafados, pues la organización falsificaba las cartas de pago con las que se cancelaban las deudas, y luego los mataban.

Otra de las organizaciones que se desarticuló es la de Liliana Lisbeth Rodríguez Paiz, alias *Tarántula*. Según las pesquisas esta mujer empezó saqueando viviendas y luego se dedicó a despojarlas, incluso mandó a asesinar a las víctimas y a supuestos testigos.

La *Tarántula* fue detenida en su vivienda, un *penthouse* en el edificio Bohemia, zona 14; junto a ella detuvieron a José Román Puac Calderón, Enrique Letona Silva, su esposa María Isabel Molina Salazar, Solangel Castellanos, Ricardo Alberto Morales y Ana Ligia Morales Herrera conocida como doña Ligia. Morales Herrera, según el MP, ordenó que lanzaran granadas e incendiaran una vivienda de la zona 8 de Mixco y, de ser necesario, mataran a las personas que se encontraran en ella, pues allí había mucha evidencia que la vinculaba con una serie de despojos ilegal de inmuebles.



Las pesquisas revelan que la Tarántula contactó a José Puac, líder de un grupo dedicado al sicariato, y le pidió que matara al testigo que aportó detalles a la Fiscalía.¹⁰

En Cifras: “76 denuncias se han presentado este año 2015, 20 notarios están pendientes de captura”¹¹

Transacción disfrazada: Según el Ministerio Público, los notarios entregan dinero a una persona a cambio de las escrituras de su propiedad, por medio de un crédito hipotecario, y se comprometen a devolver la escritura del inmueble cuando el deudor pague. Esto, sin embargo, no ocurre, pues el estafado se da cuenta de que lo que firmó es una escritura de compra-venta y aunque termine de pagar la deuda, los timadores se quedan con su propiedad.

Alejandra Gordillo, secretaria general del Consejo Nacional de Atención al Migrante, indica que han detectado este tipo de estafas entre familiares de guatemaltecos que están fuera del país. Ante esto, brindan asistencia legal a connacionales que han sido estafados por prestamistas.

A las personas que despojan bienes se les acusa de estafa material o ideológica, además de caso especial de estafa. De ser condenadas, purgarían penas de 2 a 6 años conmutables.

¹⁰ <http://desarrollo.transdoc.com.gt/articulos/noticias-nacionales/Noticias-nacionales-al-instante-junio-10-lunes/27827>
Guatemala 10 de junio de 2014

¹¹ Diario La Hora https://issuu.com/lahoragt/docs/diario_la_hora_23-01-2015



CAPÍTULO IV

4. Ilícitos cometidos mediante la tramitación de instrumentos públicos

La administración del Registro General de la Propiedad, tiene plena conciencia de la problemática que aqueja este tipo de tramitaciones registrales, pues existe inseguridad registral por haberse falseado o violentado procesos de inscripción registral lo cual ha generado falta de certeza jurídica y en consecuencia ha provocado detrimento al patrimonio familiar.

En virtud de esa situación se creó la Dirección de Seguridad Registral adscrita al Registro General de la Propiedad, para con ello brindar soporte en la investigación a los Operadores de Justicia Penal, al presentar los casos ante la unidad correspondiente del Ministerio Público, para lo que se ha apoyado para la realización esta labor en ayudas de carácter técnico y científico para generar seguridad en la operación registral, siendo su objetivo coadyuvar a garantizar el derecho de propiedad, que la constitución protege.

Por las múltiples quejas manifestadas por notarios y otorgantes, más la poca importancia que se le da a los hechos delictivos cometidos por bandas delincuenciales, dedicadas a estafar a los detentadores de la titularidad sobre bienes inmuebles, y argumentando que la fe pública otorgada al notario estaba



siendo violentada al ponerse en entredicho la certeza para dar testimonio de los hechos que le constan y autorizar negocios jurídicos, se procedió a cerrar o nulificar la actuación administrativa de la Dirección de Seguridad Registral adscrita al Registro General de la Propiedad, que coadyuvaba a dar certeza jurídica a las operaciones registrales, mediante la constatación de la fehaciencia de los instrumentos públicos presentados para su registro.

Actualmente los expedientes presentados o testimonios que se presentan para provocar inscripciones registrales que modifican, anulan o restringen un derecho real, tienen una franca y expedita tramitación que concluye con la respectiva inscripción registral, en virtud que los controles son espurios, ya que no hay manera de que los analistas de los testimonios de las escrituras públicas presentadas, le puedan dedicar tiempo a la revisión y confirmación de la procedencia de los documentos o la verificación de firmas y sellos, que mediante la actuación e investigación de la Dirección de Seguridad Registral se realizaba y que permitía detectar los procesos anómalos y delictivos de muchos instrumentos revisados.

Con este sistema operacional que realizaba la Dirección de Seguridad Registral, se pretendía frenar de algún modo todo tipo de actuación que persiguiera lograr registros ilícitos en relación a los bienes inmuebles, por lo que su misión era la de facilitar y coadyuvar con los operadores registrales y de justicia, un efecto negativo en cuanto a sus intentos de fraude y de proveerles información ágil, verídica y segura, con la cual se pudiera prevenir y/o erradicar actos delictivos contra la



seguridad registral y el derecho constitucional de propiedad, estableciendo un sistema administrativo que en el Registro General de la Propiedad brindara información veraz y cierta, de todos los expedientes que contenían actos atentatorios contra el patrimonio de los ciudadanos guatemaltecos que se encuentran debidamente registrados.

En la Dirección de Seguridad Registral, se pretendía para efecto de hacer indubitables las operaciones registrales solicitadas por los usuarios o poseedores de los derechos se realizaban expertajes grafológicos y dictámenes sobre diversos documentos provenientes de diversas entidades entre públicas y privadas o avaladas por profesionales del derecho y notarias, mayormente acerca de la numeración de las hojas del Papel Especial de Protocolo que se habían autorizado a los notarios.

Lo anteriormente expuesto permitía la detección de escrituras falsas, firmas falsas, alteración de papel especial de protocolo, presentación de testimonios compulsados o transcritos que no coincidían con la escritura pública, utilización de papel de protocolo de notarios fallecidos o de otros notarios en su ausencia.

Sin embargo, aún eran insuficientes los esfuerzos realizados, por la Dirección de Seguridad Registral, en virtud que las nuevas tecnologías permiten la comisión de una multiplicidad de delitos a los delincuentes quienes al presentar documentos



falsos de difícil detección, los que únicamente mediante la utilización en contraposición del uso de tecnologías avanzadas y actuaciones personalizadas e incremento de filtros podrían detectarse eficientemente, evitando la comisión de los delitos que no son pocos, puesto que se incurre en la comisión de varios de los cuales mediante una mirada superficial no se logran tipificar y que se detallan posteriormente.

4.1 Falsedad material e ideológica

Falsedad material: En cuanto al delito de Falsedad Material, se dice “.....incurre en el delito de falsedad material quien hiciere en todo o en parte un documento público falso, o alterare uno verdadero, de modo que pueda resultar perjuicio, (artículo 321 del Código Penal Guatemalteco). En este caso existe el elemento material que debe valorarse para encuadrarse la figura delictual: 1) hacer, en todo o en parte un documento público falso. Hacer, constituye la elaboración o faccionamiento de un documento, que debiendo ser emitido legalmente por funcionarios públicos de las diferentes entidades estatales, es creado fuera de los ámbitos legitimados para realizarlo.

El documento debe adolecer de falsedad en sí mismo (de manera íntegra), ya sea porque de manera parcial se alteraron algunos datos o bien se falsificaron firmas en



el mismo, como una cifra, una fecha, etcétera, o creado en su totalidad. 2) **Que** como consecuencia de la acción cometida, alguien resulte perjudicado.

Se resume entonces que debe haber provecho para quien falsifica el instrumento público o bien cualquier otro documento y que producto de este hecho se genere lesión o daño identificable, por lo que es la sociedad en general a quien se le causan daños, al mismo Estado y de manera lógica aparece la figura del titular directo de los derechos violentados. En la falsificación hay dolo, o sea la intencionalidad de causar daño o perjuicio, teniendo como resultado un lucro o ganancia personal. 3) **Modificando un instrumento o documento público verdadero:** Aquí el delito se basa en las alteraciones materiales se hacen en el documento original o de legitima procedencia, dichas alteraciones consisten en "raspar o borrar una palabra o cifra; intercalar o añadir al instrumento o documento palabras, letras, utilizando cualquier proceso, y que dichos cambios sean esenciales dentro del negocio jurídico o datos que se estén certificando variando su significación o su sentido. Y por último el elemento subjetivo: La conciencia y voluntad de ejecutar el hecho con el propósito finalístico de obtener algún provecho, de manera que como se señaló el dolo genérico y el específico concurren para que se cause el concreto resultado de daño.

Falsedad ideológica: Este delito consiste en que al momento del otorgamiento, formalización y autorización de un instrumento o documento público, de forma calculada y maliciosa se integren o se hagan insertar declaraciones de voluntad falsas, relacionado a un hecho o acontecimiento que dicho instrumento deba probar,



y que por ende pueda resultar perjuicio para alguna de las partes contratantes **sin** que se dé por enterado, sino hasta que se haya causado el perjuicio.

Materialmente el hecho delictivo se comete de la siguiente forma: 1) cuando ante un notario se otorga o formaliza en un instrumento o documento público, aspectos contenidos en los mismos que no forman parte de una declaración de voluntad de una de las partes. 2) Que se inserten o se hagan insertar declaraciones falsas. En este caso, el sujeto activo viene a ser cualquier particular, mismo que hace integrar declaraciones falsas, o bien si el funcionario, la autoridad o el notario integra al texto aseveraciones que no son congruentes con la realidad o interés de las partes en su totalidad. Las declaraciones falsas desnaturalizan el contenido o las circunstancias del acto por medio de disposiciones, convenciones, declaraciones, etcétera, Contrarias o distintas a las que se acordaron por los comparecientes, pues se ven declarados hechos que son falsos o se reconocen actos por las partes los que no lo fueron, consecuentemente, la falsedad intelectual recae no sobre aspectos materiales del instrumento o documento sino sobre el contenido, o sea que se puede establecer que el documento materialmente es verdadero, pero su contenido subjetivo es falso, por ejemplo: un notario que en un testamento integra un legado que no fue dispuesto por el testador, o miente en algún aspecto de las disposiciones, puesto que la falsedad material se percibe por signos físicos externos, mientras que la ideológica no se aprecia más que subjetivamente. c) Que pueda resultar perjuicio en el patrimonio del titular del bien inmueble. Artículo 322. Falsedad Ideológica. Quien, con motivo del otorgamiento, autorización o



formalización de un documento público, insertare o hiciere insertar declaraciones falsas concernientes a un hecho que el documento deba probar, de modo que pueda resultar perjuicio, será sancionado con prisión de dos a seis años.

4.2. Uso de documentos falsificados

Falsificación de Documentos Privados: Comete este delito quien realiza falsificación material o intelectual de documentos privados. Los documentos privados como ya se dijo, son aquellos que se extienden los particulares entre sí.

Artículo 323. Falsificación de documentos privados. Quien, en documento privado, cometiere alguna de las falsificaciones a que se refieren los dos artículos anteriores, será sancionado con prisión de uno a tres años.

En este caso las partes al otorgar ante notario, manifiestan su voluntad al respecto, sin embargo, se dan los casos que dichos documentos no fueron autorizados por notario alguno y ni los titulares del derecho de manifestaron expresamente.

Equiparación de Documentos: Artículo 324. Equiparación de documentos. Cuando los hechos previstos en los dos primeros artículos de este capítulo recayeren en títulos de crédito, nominativos o a la orden, o en letras de cambio, u otros títulos transmisibles por endoso, el responsable será sancionado, en los respectivos casos, con la pena que los mismos artículos establecen. Aquí lo tenemos es una supuesta



manifestación de entidades particulares, mayormente comerciales o crediticias que liberan de obligación a las partes de manera supuesta, en virtud que las mismas tampoco han hecho manifestación expresa de liberar como acreedores a sus deudores, y dichos documentos sirven para liberar de hipotecas u otro gravamen a los inmuebles, o en caso contrario gravarlos.

Uso de Documentos Falsificados: Artículo 325. Quien, sin haber intervenido en la falsificación, hiciere uso de un documento falsificado, a sabiendas de su falsedad, será sancionado con igual pena que la que correspondiere al autor de la falsificación. Aquí encontramos la penalización por la utilización de documentos que no fueron expedidos por entidades facultadas legalmente. Definición: Comete este delito la persona que sin haber intervenido en la falsificación hiciere uso de un documento falsificado, a sabiendas de su falsedad (artículo 325). En este caso existen los elementos materiales que consisten en el hecho a) hacer uso de un documento falsificado. Dicho uso ha de hacerse por quien no haya participado en la falsificación. También debe hacerse mediante un o acto positivo y no de una omisión, y ser real y no presunto ni hipotético; por ejemplo judicial o extrajudicialmente preparando una prueba, iniciando actos judiciales, presentado el documento para su autenticación. Protesto, reconocimiento, descuento, renovación, conversión, o poniéndolo en circulación o notificarlo, etcétera. También existe el elemento interno y es que el hecho se cometa: a sabiendas, es decir, que el hecho requiere un dolo específico: La conciencia de que el documento es falso y la voluntad de utilizarlo pese a dicho conocimiento.



4.3. Usurpación de calidad e identidad

Este delito está contenido en el artículo 336 del código penal; indica que comete este delito quien se arrogare título académico o ejerciere actos que competen a profesionales, sin tener título o habilitación especial, causa o no perjuicio; en este último caso, es decir, si causa perjuicio, la sanción se aumenta en una tercera parte. Y en este caso el elemento material que podemos vislumbrar es: a) Arrogarse título académico, o sea, aplicarse a sí mismo el carácter de poseedor de un título académico, título profesional, por ejemplo fingirse abogado, médico y colocar signos o rasgos que así lo expresen en papel membretado, en la placa enclavada en la puerta de la oficina, en tarjetas de visita, en el directorio telefónico, etcétera. b) Ejercer actos que competen a profesionales sin tener título o habilitación especial. Aquí los actos que se ejecutan son los propios de la calidad de abogado: firmar escritos o memoriales, comparecer a las audiencias, etc.

En cuanto a la habilitación especial es como la que se daba a los estudiantes de Derecho Pasantes de los Bufetes Populares, quienes si bien no pueden suscribir el auxilio profesional, pueden estar presentes en determinados actos. Y el elemento interno vendría a ser la conciencia de no poseer el título académico y la voluntad de arrogárselo.



Usurpación de identidad: Consiste este delito en usar como propio un pasaporte, cédula de vecindad o cualquier otro documento legítimo de identidad, o bien ceder a otro para que lo utilice su propio pasaporte, cédula o documento de identidad (artículo 338). En este caso su elemento material así: a) Usar como propio un documento de identidad ajeno. b) Ceder a un tercero el documento propio para que lo utilice, y su elemento interno viene a ser la conciencia de que el documento no pertenece a quien lo usa.

4.4. Otros delitos que encuadran dentro de estafas al registro

También se dan otros delitos en el proceso anómalo de inscripción registral, entre los cuales se pueden agregar: Artículo 17 **Conspiración y proposición.** Hay conspiración, cuando dos o más personas se conciertan para cometer un delito y resuelven ejecutarlo. Hay proposición, cuando el que ha resuelto cometer un delito, invita a otra u otras personas a ejecutarlo.... En este caso para poder realizar y/o consumir el delito debe darse la conspiración y por ende la proposición, También se dan agravantes como los detallados en el artículo 27 del Código Penal y sus incisos siguientes:

Artículo 27 Son circunstancias agravantes:.... Alevosía: 2º. Ejecutar el hecho con alevosía. Hay alevosía, cuando se comete el delito empleando medios, modos o formas, que tiendan directa o especialmente a asegurar su ejecución, sin riesgo que



proceda de la defensa que pudiera hacer el ofendido; o cuando éste, por condiciones personales o por circunstancias en que se encuentre, no pueda prevenir, evitar el hecho o defenderse.

Premeditación: 3º. Obrar con premeditación conocida. Hay premeditación conocida, cuando se demuestre que los actos externos realizados revelen que la idea del delito surgió en la mente de su autor, con anterioridad suficiente a su ejecución, para organizarlo, deliberarlo o planearlo y que, en el tiempo que medió entre el propósito y su realización, preparó ésta y la ejecutó fría y reflexivamente.

Artificio para realizar el delito: 9º. Cometer el delito empleando astucia, fraude, disfraz o cualquier otro engaño suficiente para facilitar la ejecución del delito u ocultar la identidad del delincuente. **Interés lucrativo:** 11. Cometer el delito mediante precio, recompensa o promesa remuneratoria. **Abuso de autoridad:** 12. Prevalerse, el delincuente, de su carácter público o del poder inherente al cargo, oficio, ministerio o profesión, o cometerlo haciendo uso defunciones que anteriormente, hubiere tenido. **Menosprecio de autoridad:** 16. Ejecutar el delito con ofensa o menosprecio de la autoridad pública o en el lugar en que ésta este ejerciendo sus funciones. **Menosprecio al ofendido:** 18. Ejecutar el hecho con desprecio de la edad avanzada o de la niñez, del sexo, de la enfermedad o de la condición de incapacidad física o penuria económica del ofendido, según la naturaleza y accidentes del hecho. 2º. Quienes fuercen o induzcan directamente a otro a ejecutarlo. 3º. Quienes cooperan a la realización del delito, ya sea en su



preparación o en su ejecución, con un acto sin el cual no se hubiere podido cometer.

4º. Quienes habiéndose concertado con otro u otros para la ejecución de un delito, están presentes en el momento de su consumación.

Artículo 37.- Cómplices. Son cómplices: 1º. Quienes animaren o alentaren a otro en su resolución de cometer el delito. 2º. Quienes prometieren su ayuda o cooperación para después de cometido el delito. 3º. Quienes proporcionaren informes o suministraren medios adecuados para realizar el delito; y 4º. Quienes sirvieren de enlace o actuaren como intermediarios entre los partícipes para obtener la concurrencia de éstos en el delito. Como bandas organizadas o actuando en contubernio profesional y particular, los acuerdos se dan y también la facilitación de insumos que contribuyan a la comisión del delito, no lo puede realizar en muchas de estas ocasiones una sola persona, por ello es que se da la complicidad para la consecución de propósitos aviesos.

Artículo 62 Al autor del delito consumado. Salvo determinación especial, toda pena señalada en la ley para un delito, se entenderá que debe imponerse al autor del delito consumado. Este artículo es aplicable pues en muchos casos los propósitos de inscripciones anómalas por la presentación de documentos falsos logra su cometido. **Artículo 63. Al autor de tentativa y al cómplice del delito consumado.** Al autor de tentativa y al cómplice de delito consumado, se les impondrá la pena señalada en la ley para los autores del delito consumado, rebajada en una tercera parte. Por supuesto, en vista de lo anterior, lo lógico es que



entre la comisión de delitos cometidos por las bandas organizadas, personas particulares o profesionales se consumen los delitos y algunos queden tipificados únicamente como tentativas.

Artículo 69 Concurso real. Al responsable de dos o más delitos, se le impondrán todas las penas correspondientes a las infracciones que haya cometido a fin de que las cumpla sucesivamente, principiando por las más graves, pero el conjunto de las penas de la misma especie no podrá exceder del triple de la de mayor duración, si todas tuvieran igual duración, no podrán exceder del triple de la pena.....

Artículo 70 Concurso ideal. En caso de que un solo hecho constituya dos o más delitos, o cuando uno de ellos sea medio necesario de cometer el otro, únicamente se impondrá la pena correspondiente al delito que tenga señalada mayor sanción, aumentada hasta en una tercera parte. El tribunal impondrá todas las penas que correspondan a cada una de las infracciones si a su juicio esto fuera más favorable al reo, que la aplicación de la regla anterior.....

Artículo 112 Personas responsables. Toda persona responsable penalmente de un delito o falta lo es también civilmente. Aparte de la pena que implica en el ámbito legal como consecuencia, también los daños causados civilmente deben ser correspondidos. Y deben las personas que han participado en la comisión de los delitos responder solidariamente como lo establece el Artículo 113 **Solidaridad de**

las obligaciones. En el caso de ser dos o más los responsables civilmente de un delito o falta, el tribunal señalará la cuota por la que debe responder cada uno.....

Artículo 114 Participación lucrativa. Quien hubiere obtenido algún beneficio económico de los efectos de un delito, aun sin haber sido partícipe en su ejecución, responderá civilmente hasta por el tanto en que hubiere lucrado. El lucro viene a ser el objetivo final del delincuente organizado y mediante dichas acciones delincuenciales se amontonan riquezas en detrimento de la salud y la economía de muchas familias guatemaltecas.

4.5. De las estafas, coacciones y amenazas

En cuanto a la coacción, la legislación interna preceptúa: **Artículo 214 Coacción.** Quien, sin estar legítimamente autorizado mediante procedimiento violento, intimidatorio o que en cualquier forma compela a otro, obligue a éste para que haga o deje de hacer lo que la ley no le prohíbe, efectúe o consienta lo que no quiere o que tolere que otra persona lo haga, sea justo o no, será sancionado con prisión de seis meses a dos años.... Y en este respecto, se pudo evidenciar mediante la investigación, que haciéndose uso de la fuerza o el temor que causa el desamparo o abandono, muchas personas de la tercera edad se han visto violentadas física y psicológicamente por familiares o extraños para que otorguen los bienes aun en contra de su voluntad. Abundan amenazas como las indicadas en el Artículo 215



Amenazas. Quien amenazare a otro con causar al mismo o a sus parientes dentro de los grados de ley, en su persona, honra o propiedad, un mal que constituya o no delito, será sancionado con prisión de seis meses a tres años....., estas acciones son muy abundantes, y también la imposición por la fuerza en la posesión de un bien mediante la usurpación, lo cual también está prohibido por el Artículo 256

Usurpación: Comete delito de usurpación quien, con fines de apoderamiento o aprovechamiento ilícitos, despojare o pretendiere despojar a otro de la posesión o tenencia de un bien inmueble o un derecho real constituido sobre el mismo, o quien, ilícitamente, con cualquier propósito, invada u ocupe un bien inmueble.... Lo anterior también se logra por medios extorsivos como lo preceptúa el Artículo 261

Extorsión. Quien, para procurar un lucro injusto, para defraudarlo o exigirle cantidad de dinero alguna con violencia o bajo amenaza directa o encubierta, o por tercera persona y mediante cualquier medio de comunicación, obligue a otro a entregar dinero o bienes; igualmente cuando con violencia lo obligare a firmar, suscribir, otorgar, destruir o entregar algún documento, a contraer una obligación o a condonarla o a renunciar a algún derecho, será sancionado con prisión de seis (6) a doce (12) años inconvertibles.

También se pueden enumerar otras formas como las contenidas en el **Artículo 262.- Chantaje.** Comete delito de chantaje quien exigiere a otro, dinero, recompensa o efectos, bajo amenaza directa o encubierta de imputaciones contra su honor o prestigio, o de violación o divulgación de secretos, en perjuicio del mismo, de su familia o de la entidad en cuya gestión intervenga o tenga interés....., o



como la estafa Artículo 263 **Estafa propia**. Comete estafa quien, induciendo a error a otro, mediante ardid o engaño, lo defraudare en su patrimonio en perjuicio propio o ajeno..... lo cual se detalla ampliamente en el Artículo 264 **Casos especiales de estafa**. Incurrirá en las sanciones señaladas en el artículo anterior: 1°. Quien defraudare a otro usando nombre fingido, atribuyéndose poder, influencia, relaciones o cualidades supuestas, aparentando bienes, comisión, empresa o negociaciones imaginarias..... 5°. Quien cometiere alguna defraudación, abusando de firma de otro en blanco o extendiendo con ella algún documento en perjuicio del mismo o de un tercero. 6°. Quien defraudare a otro haciéndole suscribir, con engaño, algún documento....8°. Quien cometiere defraudación sustrayendo, ocultando o inutilizando, en todo o en parte, algún proceso, expediente, documento u otro escrito. 9°. Quien, fingiéndose dueño de una cosa inmueble, la enajenare, gravare o dispusiere de ella, en cualquier otra forma.10. Quien dispusiere de un bien como libre, sabiendo que estaba gravado o sujeto a otra clase de limitaciones y quien, con su enajenación o gravamen, impidiere, con ánimo de lucro, el ejercicio de tales derechos.....12. Quien otorgare, en perjuicio de otro, un contrato simulado. 13. Quien, a sabiendas, adquiere o recibiere, en cualquier forma, bienes de quien no fuere su dueño o no tuviere derecho para disponer de ellos. 14. Quien, con perjuicio de otro, ejerciere un derecho de cualquier naturaleza a sabiendas de que ha sido privado del mismo por resolución judicial firme....17. Quien negare su firma en cualquier documento de obligación o descargo. 18. Quien, con datos falsos u ocultando antecedentes que le son conocidos, celebrare, dolosamente, contratos basados en dichos datos o antecedentes....23. Quien defraudare o perjudicare a

otro, usando de cualquier ardid o engaño, que no se haya expresado en los **incisos** anteriores.







CAPÍTULO V

5. Alternativas para el control y revisión de instrumentos públicos presentados

Para efecto de coadyuvar al mejor control, depuración, verificación o constatación de los documentos y su contenido de forma y de fondo, se hace necesaria una unidad permanente dentro del Registro General de la Propiedad, tal y como lo era la Dirección de Seguridad Registral y que la misma esté debidamente facultada para integrar dentro de sus facultades, las ratificaciones necesarias por parte de los otorgantes y notarios autorizantes de los testimonios de los instrumentos públicos, y de otros que fueran necesarios investigar para su verificación, previo consenso con aquellos profesionales con experiencia en ramo del derecho registral y de los procedimientos administrativos idóneos y en relación a la temática en el país y representantes del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, que estén conscientes de la problemática existente en cuanto a la defraudación que es objeto tanto el Registro General de la Propiedad al ser constantemente requerido para registrar operaciones de traslado o modificación de derechos anómalos, así como la misma ciudadanía guatemalteca que posee en propiedad bienes inmuebles debidamente registrados, para que dicha unidad o Dirección contribuya o sea columna de apoyo para los analistas o registradores del Registro General de la Propiedad inmueble, quienes al realizar el análisis pertinente de los instrumentos públicos que mediante sus respectivos primeros testimonios les son expuestos para verificación, si encuentran algún tipo de incongruencia o incumplimiento de forma y

por supuesto de fondo que genere dubitabilidad y que los medios a su alcance no les permitan realizar un proceso confiable y eficaz de corroboración, puedan remitir a una unidad debidamente constituida, estructurada e integrada por o con herramientas de avances tecnológicos vanguardistas como bien pudiera ser la Dirección de Seguridad Registral antes existente, que permitan la consecución de objetivos de verificación, y por supuesto con la integración de profesionales en el ámbito notarial, grafológico, dictalográfico y otros, además del personal administrativo con la pericia necesaria para realizar un análisis o investigación a casos concretos que permitan dilucidar si las características dubitables de los primeros testimonios y/o documentos adjuntos al expediente, se fundamentan en actos ilícitos o anómalos o bien son omisiones generadas por negligencia o impericia de los otorgantes y del profesional del derecho notarial que actuó en su calidad, o bien pudiera ser esto producto de una mala e involuntaria interpretación de los datos analizados por los operadores o registradores del Registro General de la Propiedad.

5.1. Formalismo de los instrumentos públicos

En cuanto a las formalidades que debe llenarse para que el instrumento público tenga las cualidades de idóneo para que mediante la inscripción registral se pueda trasladar el dominio de los bienes registrados, la normativa registral ya es amplia como para cumplir con los aspectos de formalidad de los instrumentos públicos que contengan negocios jurídicos que impliquen esos traslados de dominio, sin embargo, el problema radica más que todo en las facultades otorgadas a los





órganos revisores, que previo al registro de la anotación del cambio o traslado de dominio debe realizarse, ya que estas facultades de confrontación están demasiado limitadas, puesto que si bien es cierto, el notario ha sido investido de fe pública por el Estado para brindar fehaciencia a los actos en los cuales acciona profesionalmente.

También es real la situación que hoy se vive en cuanto a que en el ejercicio de esa facultad testimonial, muchos notarios con su actuar antiético o poco profesional y a veces negligente, se han escudado bajo ese poder fehaciente, para autorizar actos o negocios jurídicos que adolecen de incumplimiento en cuanto a la verificación o constatación de las partes en cuanto a su veracidad existencial, pues basta con que le pongan ante sí algún documento de identificación o administrativo para dar por validado un hecho que debiera requerir más exhaustividad en su corroboración, esto es cuando el notario es sorprendido en su buena fe, pero que es entonces de aquellos profesionales del notariado que de manera dolosa participan en actos ilícitos y que se escudan en la fe pública para despojar bienes a gente incauta.

En virtud de lo expuesto anteriormente, se hace necesario el actuar profesional de los operadores registrales, que deben estar facultados legalmente de las herramientas de verificación física de los actos que fundamentan traslados de dominio, ya que los notarios en muchas ocasiones, obstaculizan este actuar que fomenta la certeza jurídica, en aras de su socorrida fe pública, que para muchos no es más que una forma para burlar el sistema registral.



Por lo anteriormente expuesto debe facultársele al operador poder exigir copias simples o certificadas de los documentos adjuntos, que a la fecha no son algunos de estos obligatorios, para que estos sirvan de guía para establecer que documentación le sirvió al profesional del notariado para dar fe haciencia a ciertos hechos y así mediante los procedimientos administrativos necesarios realizar una labor verificativa que produzca certeza jurídica a cada inscripción registral.

También no debemos dejar de lado que no siempre es el profesional del notariado quien facciona los documentos sujetos a registro, sino que hay a veces una organización delincencial tras de este accionar dedicada a falsificar documentos, firmas o sellos para lograr los traslados de dominio de forma ilícita mediante las anotaciones o inscripciones registrales, y en otras ocasiones los instrumentos autorizados cumplen con los requisitos pertinentes que autentican el negocio jurídico, sin embargo, las partes otorgantes que ceden derechos, son personas que están coaccionadas para hacerlo, so pena de sufrir consecuencias diversas y algunas veces hasta atentatorias de su propia existencia.

5.2. Verificación del cumplimiento de los formalismos

Debe por tanto, en virtud de la ya expuesto, realizarse un análisis de la implementación de algunos formalismos que faculden a los órganos pertinentes a exigir el cumplimiento de estos, y que los mismos, ya debidamente consensuados y socializados, garanticen a los detentadores de la titularidad de los dominios o derechos reales, que se hará mas difícil violentarles su derecho a la propiedad, en

virtud de lo exhaustivo de la verificación de los procedimientos de traslado, porque a la fecha, al implementar formas de verificación que los tiempos y la situación amerita,

Las formas anteriormente expuestas tienen muchos detractores, que por no haber sido estos afectados de manera directa en su patrimonio o actuar profesional, involucrándoseles legalmente en actos ilícitos en los cuales no han tenido participación alguna, no le dan mayor importancia a la necesidad de verificar la procedencia o actuación notarial, pues se sienten violentados legal y profesionalmente, importándoles muy poco que otros profesionales o personas particulares sean objeto de estos actos delincuenciales de despojo de propiedades inmuebles.

5.3. Verificación de la forma de los instrumentos jurídicos

Debe proporcionársele de herramientas o mecanismos idóneos a los operadores registrales y de una entidad u órgano de inspección o verificación, que en colaboración con su actividad profesional, les ayude a realizar la verificación de los instrumentos públicos o sus primeros testimonios que contienen negocios jurídicos, para que al autorizar estos operadores registrales una anotación en los registros oficiales que modificará de manera sustancial los derechos de los titulares del dominio de los bienes registrados, dicha anotación ostente la certeza jurídica que le brinde al ciudadano guatemalteco la confianza de que sus bienes al trasladarse de dominio han cumplido de manera exhaustiva una verificación de que el traslado de



dominio no se dio por medios fraudulentos ni coaccionantes, puesto que a la fecha es bastante fácil acceder a los beneficios que provee la tecnología moderna, para realizar cambios en los diversos documentos que faciliten el fraude.

5.4. Verificación de los documentos que acompañan

Aparte de los documentos (primeros testimonios) que contienen propiamente los negocios jurídicos y la voluntad expresa de las partes, debe exigirse que otros documentos adjuntos sean obligatorios, si es que no lo son aun, como por ejemplo, certificaciones de nacimientos, de identidad, de matrimonio, de defunción, de resoluciones judiciales, resoluciones administrativas de entes facultados, como por ejemplo la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI), la Procuraduría General de la Nación (PGN), o la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), mismos que aunque al momento se investigan, no tienen la fuerza jurídica para retrasar las investigaciones de verificación, en virtud de la presión de los profesionales que exigen que su fe pública no sufra menoscabo, sin darse cuenta que la misma ya está en detrimento por causa de malos profesionales.

5.5. pago de impuestos

Para agilizar la tramitación registral, debe implementarse por parte de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), una forma más ágil y efectiva de hacer los pagos impositivos, ya que al profesional le resulta bastante engorroso realizar filas en ventanillas ya sea de la propia entidad en mención, o también de

bancos del sistema que coadyuvan electrónicamente a realizar los pagos de impuestos, ya que esto dificulta la tramitación, siendo que sería más práctico, si al momento de ingresar los documentos para su registro se pudiera de manera simultánea, pagar no solo el costo correspondiente a la anotación registral, sino también el correspondiente pago de impuestos, sin mayor trámite que el cálculo que de manera inmediata haga el oficial a cargo.

5.6. Cotejo de firmas mediante información contenida en base de datos

Otro de los requerimientos para la verificación de autenticidad de los instrumentos públicos presentados, es el actuar pericial que desarrollan los profesionales en áreas de grafología y dactilografía, quienes con su actuar darían una mayor certeza jurídica a los actos solemnes que se registran, pues aun los notarios en su actuar profesional son sorprendidos en su buena fe por personas inescrupulosas, no digamos si el mismo profesional está en contubernio con las partes, por lo que se hace imperante que todo documento deba ser cotejado con documentos, sellos o firmas indubitables, para proteger al ciudadano guatemalteco del despojo que actualmente es víctima.

5.7. Análisis respecto al funcionamiento y objetivos del Registro

No cabe duda que el Registro General de la Propiedad en términos generales es garante o tutelar de los derechos registrales que posee la ciudadanía guatemalteca, no solo un suscriptor de anotaciones registrales que de manera pasiva procede a



aprobar y registrar las variantes que se dan en cuanto a la titularidad de los derechos de propiedad.

Por lo que debe vivificarse el actuar registral, haciendo más participativa su labor mediante la constatación del cumplimiento de cuanto habido y por haber exista para verificar si los expedientes iniciados para lograr traslados de dominio o modificación de diversos derechos se cumplen a cabalidad, protegiendo así, no solo los derechos de aquellos que voluntaria y expresamente otorgan un bien, sino también los de aquellos que con los ahorros de su vida, con sacrificios de años, invierten en la adquisición de un patrimonio, que eventualmente y por negligencia del actuar registral se pueda perder, por actos fraudulentos o de estafas.

5.8. Análisis respecto al rol del Ministerio Público

El Ministerio Público tiene un rol activo en cuanto a su actuar protector de los derechos registrales que detentan los titulares del derecho registral, pues aunque no actúan de manera preventiva, como así debe hacerlo el Registro General de la Propiedad, su rol es importante puesto que consumados los hechos delictivos o mientras estos se encuentran en proceso de consumarse, deben coadyuvar a que se restauren los mismos a quienes son detentadores de la titularidad de manera legítima, o de quienes de manera sucesoria son portadores legítimos de un derecho que debe protegerse.



El Ministerio Público debe evacuar con celeridad los procesos de investigación que son sometidos a su esfera de actividad, proporcionando facilidades a las partes afectadas, puesto que estas, muchas veces no poseen los recursos económicos para dar seguimiento a sus reclamos y terminan por abandonar los mismos, pues les resulta más oneroso el pagar asesorías legales y dedicarle tiempo a la defensa de sus derechos, que la propia pérdida de un bien inmueble, pues en muchas ocasiones, dichas propiedades están ubicadas en zonas de alto riesgo, que por lo mismo son de baja plusvalía y para el resto de la sociedad, dicho bien carecerá de importancia, sin embargo, para el que no tiene nada, es un tesoro invaluable que le dará seguridad y vivienda a su descendencia, aunque estos bienes estén ubicados a orillas de barrancos.

Es por ello que debe el Ministerio Público y el Registro General de la Propiedad actuar en consonancia, proveyendo a la ciudadanía guatemalteca en general de los medios más accesibles que permitan garantizar que sus propiedades no serán objeto de desposo por medios fraudulentos, pues ambas entidades en su respectivo actuar serán garantes de la certeza jurídica que debe poseer todo traslado de dominio.

5.9. Desempeño legal en cuanto a la protección de la propiedad inmueble

La Constitución Política de la Republica de Guatemala en su articulado establece la garantía de seguridad y bienestar del ciudadano, su derecho a la vida y a su protección, el derecho a la propiedad y a la libertad, por lo que es necesario que



todo el andamiaje legal esté a disposición de la protección de los derechos de los guatemaltecos, que no importando el ámbito legal mediante el cual este ciudadano esté siendo violentado, los órganos jurisdiccionales deben actuar acomedidamente, para darle positividad a la implementación y ejercicio vivo de las normas existentes, porque no es lo mismo que estas se encuentren en plena vigencia pero que sean inocuas, a que estas cobren vida actuando en defensa de derechos ciudadanos, y si existen carencias, ambigüedades o falta de regulación legal para hacer efectiva la protección y seguridad del guatemalteco, deben estas normas implementarse o integrarse como lo establecen los principios generales del derecho, para que no quede indemne el actuar de delincuentes que utilizando procedimientos ilícitos despojan a los legítimos propietarios de sus bienes.

CONCLUSIÓN DISCURSIVA

Mediante la investigación se estableció que si bien hay procedimientos de verificación y cumplimiento de elementos que debe contener un instrumento público, para que cumplidas las formalidades correspondientes se proceda a su registro, no existen en la actualidad acciones encaminadas a la corroboración fehaciente tanto de los instrumentos presentados, como de documentos adjuntos, más que el buen juicio de los analistas u operadores registrales, por lo que debe crearse un órgano que colabore con este proceso, y que esté facultado legalmente para ordenar cumplimientos de requisitos alternativos de fehaciencia, y solicitar a entidades de la administración pública respuestas ágiles por las cuales se corrobore la veracidad de los documentos que contengan los expedientes en trámite registral.

La Constitución Política de la República de Guatemala establece el fin primordial del Estado en cuanto a la protección de la persona al referirse a la misma en el Artículo 1 de la siguiente forma: El Estado de Guatemala se organiza para proteger a la persona y a la familia; su fin supremo es la realización del bien común. Y respecto a la propiedad privada estatuye el Artículo 39. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos. Por lo que es de urgencia nacional tomar medidas como las relacionadas.





BIBLIOGRAFÍA

Cabanellas, Guillermo. **Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual**, Buenos Aires Argentina: Editorial Heliasta 1997.

datos.bancomundial.org/indice/doing-business, (Consultado: 10 octubre 2015)

Diario La Hora [https://issuu.com/lahoragt/docs/diario la hora 23-01-2015](https://issuu.com/lahoragt/docs/diario_la_hora_23-01-2015), (Consultado: 25 enero 2015)

<http://desarrollo.transdoc.com.gt/articulos/noticias-nacionales/Noticias-nacionales-al-instante-junio-10-lunes/27827>, (Consultado: 10 junio 2014)

<http://srp.gob.gt/historia/> **Historia segundo registro de la propiedad**, (Consultado: 10 agosto 2015)

<http://lahora.gt/hermeroteca-lh/investigan-a-mas-de-cien-abogados-por-casos-de-estafas-en-inmuebles/>, (Consultado: 04 mayo 2012)

<http://m.s21.com.gt/nacionales/investigan-robo-identidad/>, (Consultado: 01 enero 2014)

https://es.wikipedia.org/wiki/Seguridad_jur%C3%ADdica **Enciclopedia libre Wikipedia**, (Consultado: 15 abril 2016)

Muñoz, Nery y Rodrigo. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**. (s.e.) (s.f.)

Ossorio, Manuel, **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**, Buenos Aires: Editorial Heliasta 2000

Palacios Echeverría, Iván. **Manual de Derecho Registral**, (s.l.i.): (s.e.) y (s.f.)



Legislación:

**Constitución Política de la República de Guatemala, Asamblea Nacional
Constituyente 1986**

Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de Guatemala, Decreto
Ley número 106, 1963

Código Penal, Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 17-73,
1973

Código de Notariado, Decreto número 314, Congreso de la República de
Guatemala

Reglamento de los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo número 30-
2005 del Ministerio de Gobernación