

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

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central shield with a figure, surrounded by a wreath. The shield is set against a background of a globe. The Latin motto "CAETERAS ORBIS CONSPICUA CAROLINA ACNDEIA COACTEMALENSIS INTER" is inscribed around the perimeter of the seal.

**NECESIDAD DE OTORGAR VALOR JURÍDICO A LA CONSULTA ELECTRÓNICA  
EXTENDIDA POR EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE GUATEMALA  
EN LOS NEGOCIOS JURÍDICOS DE BIENES INMUEBLES**

**ANA MAGDALENA MORALES COLINDRES**

**GUATEMALA, MARZO 2017**

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

**NECESIDAD DE OTORGAR VALOR JURÍDICO A LA CONSULTA ELECTRÓNICA  
EXTENDIDA POR EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE GUATEMALA  
EN LOS NEGOCIOS JURÍDICOS DE BIENES INMUEBLES**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**ANA MAGDALENA MORALES COLINDRES**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

Y los Títulos Profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, marzo 2017

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

**DECANO:** Lic. Gustavo Bonilla

**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. Fernando Antonio Chacón Urizar

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**PRIMERA FASE:**

Presidente: Lic. Heidy Yohanna Argueta Pérez

Vocal: Lic. Víctor Enrique Noj Vásquez

Secretario: Lic. Ana Elvira Polanco Tello

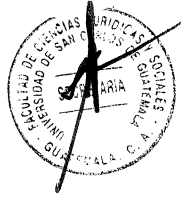
**SEGUNDA FASE:**

Presidente: Lic. Carlos Erick Ortíz Gómez

Vocal: Lic. Dora Renee Cruz Navas

Secretario: Lic. Irma Leticia Mejicanos Jol

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



**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, 09 de junio de 2015.**

Atentamente pase al (a) Profesional, VICTALINO DE JESÚS ESPINO PINTO  
 \_\_\_\_\_, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante  
ANA MAGDALENA MORALES COLINDRES, con carné 200718732,  
 intitulado NECESIDAD DE OTORGAR VALOR JURÍDICO A LA CONSULTA ELECTRÓNICA EXTENDIDA POR EL  
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE GUATEMALA EN LOS NEGOCIOS JURÍDICOS DE BIENES  
INMEBLES.

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.

**DR. BONERGE AMILCAR MEJIA ORELLANA**  
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



*Victalino de Jesús Espino Pinto*  
**ABOGADO Y NOTARIO**  
 C.G. 4161

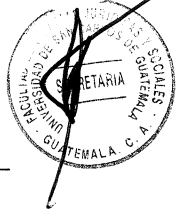
Fecha de recepción 20 / 09 / 2015.

Asesor(a) Victalino de Jesús Espino Pinto  
 (Firma y Sello)



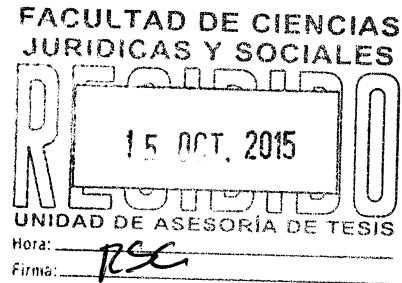


*Lic. Victalino de Jesús Espino Pinto*  
*Abogado y Notario*



Guatemala, 26 de septiembre de 2015.

Doctor  
Bonerge Amilcar Mejía Orellana  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Ciudad Universitaria  
Presente



Estimado Licenciado:

En cumplimiento de la designación que se me hizo como asesor de tesis de la Secretaria Oficinista ANA MAGDALENA MORALES COLINDRES, la cual se titula **“NECESIDAD DE OTORGAR VALOR JURÍDICO A LA CONSULTA ELECTRÓNICA EXTENDIDA POR EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE GUATEMALA EN LOS NEGOCIOS JURÍDICOS DE BIENES INMUEBLES”**, y en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales del Examen General Público, procedí a efectuar la revisión de la misma y como consecuencia de ello expreso lo siguiente:

**a) Contenido científico y técnico de la tesis:** El trabajo presentado por la Secretaria Oficinista Morales Colindres aporta un significativo estudio al campo de la investigación, respecto a la regulación de la consulta electrónica como medio valido para la certeza jurídica en negocios jurídicos relacionados al Registro General de la Propiedad de Guatemala, coadyuvando con ello al fortalecimiento de la legislación, aplicando los principios de celeridad y economía procesal.

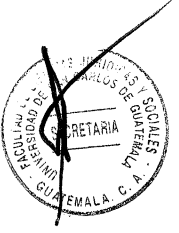
**b) Metodología y técnicas de la investigación que fueron utilizadas:** La elaboración científica del trabajo de tesis derivó de la implementación de los métodos analítico, sintético, deductivo, inductivo y analógico o comparativo que fundamentaron la aplicación de diferentes técnicas de recopilación de información a nivel bibliográfico y legal, así como la investigación de campo realizada ante el Registro General de la Propiedad de Guatemala.

**c) Sobre la redacción de la tesis:** Los requisitos de claridad y coherencia en la redacción, son plenamente satisfechos en la investigación sometida a revisión. El lenguaje utilizado reúne los requisitos técnicos de la materia jurídica y cumple con la finalidad de realizar una exposición precisa sobre el derecho y la informática, el derecho registral, sus fuentes, su relación con otras ramas del derecho y la



*Lic. Victalino de Jesús Espino Pinto*

*Abogado y Notario*



consulta electrónica extendida por el Registro General de la Propiedad de Guatemala.

**d) Contribución científica del tema presentado:** La tesis de la Secretaria Oficinista Ana Magdalena Morales Colindres contribuye a la ciencia jurídica de manera importante, por cuanto otorga argumentos de carácter doctrinarios, legales y prácticos que legitiman la necesidad de otorgarle valor jurídico a la consulta electrónica extendida por el Registro General de la Propiedad de Guatemala en los negocios jurídicos de bienes inmuebles.

**e) Opinión sobre la conclusión discursiva:** Las ideas conclusivas planteadas se derivan del desarrollo del estudio efectuado, puntualizando los ejes centrales de la investigación; y las recomendaciones, además de ser advertencias y observaciones de importancia, cumplen con la característica primordial de ser susceptibles de aplicación en la práctica jurídica y el contexto nacional.

**f) Opinión sobre la bibliografía utilizada:** La bibliografía nacional presentada es amplia, relevante, vigente y novedosa en relación al tema de los bienes inmuebles, lo cual ha permitido la culminación de un estudio que denota fundamentos científicos en su contenido.

Con base en todo lo anteriormente expuesto sea APRUEBA al trabajo de investigación de manera satisfactoria y estimo que el tema presentado puede ser aceptado para sustentar el examen correspondiente, previo a su graduación, por cumplir con las disposiciones reglamentarias emitidas para tal efecto.

Así mismo declaro expresamente que no soy pariente entre los grados de ley con la estudiante, ni tengo ningún tipo de vínculo familiar.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para suscribirme del señor Jefe de la Unidad de Tesis, su deferente servidor.

Atentamente,

Lic. Victalino de Jesús Espino Pinto  
ABOGADO Y NOTARIO  
Colegiado 4,101

*Victalino de Jesús Espino Pinto*  
ABOGADO Y NOTARIO  
COL-4101



**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
 Universidad de San Carlos de Guatemala

*[Handwritten signature]*  
 SECRETARIA  
 FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA, C. A.

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 21 de abril de 2016.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante ANA MAGDALENA MORALES COLINDRES, titulado NECESIDAD DE OTORGAR VALOR JURÍDICO A LA CONSULTA ELECTRÓNICA EXTENDIDA POR EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE GUATEMALA EN LOS NEGOCIOS JURÍDICOS DE BIENES INMUEBLES. 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/srrs  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
 Lic. Daniel Mauricio Tejeda Avestas  
 Secretario Académico

SECRETARIA  
 FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA, C. A.

*[Handwritten signature]*  
 Lic. Avidán Ortiz Orellana  
 DECANO

DECANATO  
 FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA, C. A.





## DEDICATORIA

- A DIOS:** Por ser mi padre celestial y bendecirme abundantemente con su infinito amor y misericordia cada día de mi vida; llenándome de sabiduría, conocimiento e inteligencia y brindándome las oportunidades necesarias para lograr este triunfo.
- A MIS PADRES:** María Magdalena Colindres Salazar e Ismael Morales García, por su amor, su apoyo moral y económico, brindándome siempre todo lo necesario, así como por cada uno de sus consejos, sus enseñanzas y principios cristianos y su ayuda para formarme como profesional, para así poder alcanzar cada una de mis metas.
- A MI HERMANO:** Luis Carlos Morales Colindres, por todo su apoyo y cariño.
- A HEMERZÓN MOLINA:** Por toda su ayuda, su amor, su cariño y ánimos para alcanzar este éxito.
- A MIS AMIGAS:** Andrea, Nancy, Miriam, Mariela y Ana Lily, gracias por su amistad, su ayuda y su cariño.
- A MIS COMPAÑEROS:** Waleska, Andrea, María Dolores, Karen, Marisol y Luis, por toda su ayuda, apoyo y cariño hacia mi persona, por todos los momentos bonitos que compartimos juntos durante toda mi carrera universitaria.
- A: FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES** Por haber sido mi casa de estudios y dotarme de conocimientos y valores.
- A: UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA** Mi alma mater, por haberme preparado como profesional.





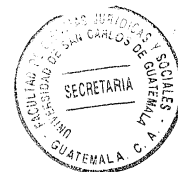
## PRESENTACIÓN

La importancia de la presente investigación es determinar la necesidad de otorgar valor jurídico a la consulta electrónica extendida por el Registro General de la Propiedad de Guatemala en los negocios jurídicos de bienes inmuebles.

La investigación se realizó desde el punto de vista jurídico mercantil respecto a la falta de validez que en la actualidad posee la consulta electrónica y que recae en la carencia de certeza jurídica respecto a la utilización de la misma en los negocios jurídicos de bienes inmuebles, como lo son: compraventas, permutas, donaciones, arrendamientos, hipotecas, constitución de sociedades, etcétera.

El contexto diacrónico se basa en el estudio y análisis del contenido de las normas que rigen la normativa mercantil en cuanto a la ausencia de esa validez necesaria de la consulta electrónica. El contexto sincrónico lo refieren las garantías de celeridad y certeza jurídica que debe de contener la consulta electrónica actualmente para que el mismo sea utilizado en distintos negocios jurídicos.

El aporte de la investigación se determina respecto en la determinación de regular la consulta electrónica como medio valido para la certeza jurídica en negocios jurídicos relacionados al Registro de la Propiedad de Guatemala coadyuvando con ello al fortalecimiento de la legislación aplicando los principios de celeridad y economía procesal.



## HIPÓTESIS

Dentro de la investigación realizada y planteada la problemática del tema intitulado: necesidad de otorgar valor jurídico a la consulta electrónica extendida por el Registro General de la Propiedad de Guatemala en los negocios jurídicos de bienes inmuebles, fue necesaria plantear la presente interrogante:

La regulación de la consulta electrónica como medio valido para certeza jurídica en negocios jurídicos relacionados al Registro de la Propiedad de Guatemala coadyuva al fortalecimiento de la legislación respecto a la aplicación de los principios de celeridad y economía procesal.



## COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS

Es determinante que la actividad y uso de los mecanismos que la misma tecnología otorga hoy en día ha permitido que la consulta electrónica sea utilizada por razones de celeridad y economía procesal, siendo el problema específico la falta de certeza jurídica que la misma otorga para que sean utilizados en negocios jurídicos.

La investigación determina la necesidad de otorgar certeza jurídica a la consulta electrónica que se emite por parte del Registro General de la Propiedad de Guatemala en razón que lo mismo otorgaría y garantizaría la celeridad procesal y la economía procesal como una forma adecuada de mejorar la aplicación de estas normas dentro de las actividades de propiedades inmuebles en Guatemala.

Lo anterior permite señalar que conocer es importante que actualmente se de la reforma legal necesaria para establecer cierta validez a la consulta electrónica realizando los cambios tecnológicos necesarios dentro de la estructura del Registro General de la Propiedad de Guatemala y que deben de ir de la mano entre la informática y el derecho como tal.



## ÍNDICE

**Pág.**

<b>Introducción.....</b>	<b>I</b>
<b>CAPÍTULO I</b>	
1. El Derecho y la Informática.....	1
1.1. Origen de la Informática.....	1
1.2. Definición.....	4
1.3. Antecedentes en Guatemala.....	6
1.4. Representación.....	7
1.5. Características.....	10
1.6. Relación del derecho y la informática.....	12
<b>CAPÍTULO II</b>	
2. Derecho Registral.....	15
2.1. Concepto.....	15
2.2. Características.....	17
2.3. Ubicación.....	19
2.4. Elementos de estudio.....	20
2.5. Principios.....	22
2.6. Fuentes del Derecho Registral.....	31
2.7. Relación del Derecho Registral con otras ramas.....	32



### CAPÍTULO III

	<b>Pág.</b>
3. Registro General de la Propiedad de Guatemala.....	39
3.1. Antecedentes.....	39
3.2. Estructura y evolución.....	44
3.3. Regulación legal.....	45

### CAPÍTULO IV

4. La consulta electrónica y la necesidad de otorgar valor jurídico a la consulta electrónica extendida por el Registro General de la Propiedad de Guatemala en los negocios jurídicos de bienes inmuebles.....	47
4.1. La consulta electrónica.....	47
4.2. Aspectos positivos.....	50
4.3. Aspectos negativos.....	52
4.4. Utilización para negocios jurídicos.....	54
4.5. Otorgamiento de valor jurídico.....	55
4.6. Resultado de trabajo de campo.....	57
<b>CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....</b>	<b>61</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>63</b>



## INTRODUCCIÓN

En cuanto a la certeza y seguridad jurídica del Derecho Registral ésta debe de garantizarse por parte del mismo Registro General de la Propiedad de Guatemala y el cual debe de entenderse que es a través de cada una de las actuaciones que como registro le corresponden, debiendo tomar en consideración todos aquellos aspectos en donde se pueda afectar el derecho de un titular dentro de la actividad registral.

La consulta electrónica actualmente si bien es cierto coadyuva a la celeridad de información y de prestación de un servicio, violenta los principios de certeza y seguridad jurídica, toda vez que la misma no cuenta con esas características esenciales que hagan constar o certifiquen la realidad del bien, por lo cual en algunos momentos puede ser utilizados de forma inapropiada.

La hipótesis planteada para este trabajo fue la regulación de la consulta electrónica como medio valido para certeza jurídica en negocios jurídicos relacionados al Registro General de la Propiedad de Guatemala coadyuva al fortalecimiento de la legislación respecto a la aplicación de los principios de celeridad y economía procesal.

El objetivo fue determinar y analizar la validez que otorga la consulta electrónica que se realiza en el Registro General de la Propiedad de Guatemala y los efectos jurídicos que la misma otorga ante determinados trámites.



La investigación se dividió en cuatro capítulos: el primer capítulo relativo al tema del Derecho y la Informática, con aspectos como la definición, sus características, elementos y relación entre ambas materias; el segundo capítulo lo refiere el tema del Derecho Registral en cuanto a la naturaleza jurídica, objeto y contenido, características del Derecho Registral, Fuentes del Derecho Registral, así como los principios y ramas; el tercer capítulo se desarrollo el tema del Registro General de la Propiedad de Guatemala, en cuanto a su historia, naturaleza jurídica, definición y funciones, regulación legal, división geográfica y el cuarto capítulo lo refiere el tema de la consulta electrónica y la necesidad de otorgar valor jurídico a la consulta electrónica extendida por el Registro General de la Propiedad de Guatemala en los negocios jurídicos de bienes inmuebles, refiriendo los temas de aspectos positivos y negativos, así como de la utilización para negocios jurídicos y el otorgamiento de valor jurídico, realizando un breve análisis del resultado de trabajo de campo.

En el proceso de la investigación se utilizaron los métodos del análisis en el estudio de la legislación, la síntesis referente a la problemática, inducción a través del estudio de los conceptos, la deducción en el trabajo de campo, así como la aplicación de técnicas bibliográficas, entrevista, encuesta, jurídica y estadística. Finalmente se incluyen las conclusiones y recomendaciones, con la expectativa de que el presente trabajo contribuya a la discusión científica de tan importante materia.



## **CAPÍTULO I**

### **1. El derecho y la informática**

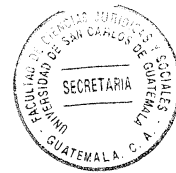
Actualmente el derecho y la informática van de la mano en relación a las funciones que a cada una de las materias les corresponden y que se aplican en beneficio del que hacer de cada una.

Para entender de mejor manera la relación de ambas como ciencias es necesario conocer los antecedentes plenos de cada una de ellas y enfocarse en los aspectos que permitan esta fusión en la actividad de las mismas.

#### **1.1. Origen de la informática**

El origen de la informática se sitúa entre la década de los años 1960-1970, en pleno apogeo de la guerra fría. En un principio no se concibió como red de un sistema de cómputo, sino que más bien como una estrategia del departamento de defensa de los Estados Unidos de América, encaminada a proveer un medio de comunicación eficiente, que soporta fallas parciales y que permitiera que siguiese fluyendo la comunicación a pesar de que parte de la red hubiese sido destruida. Para lograrlo, se necesitaba de una red que no dependiera únicamente de una computadora central, debido a que un sistema tradicional era muy vulnerable a un ataque y podía significar la caída de toda la red.





Para Téllez Valdéz: “Esta red debía tener varias cualidades para poder ser eficaz:

a) Tenía que conservarse; esto quiere decir que la información tendría que encontrar más de una ruta desde su origen hasta su destino, obviando así cualquier vacío que se pudiera producir en la red,

b) Tenía que ser descentralizada; no debía haber un solo centro que fuera fácil de eliminar y ser fácil de implementar con la infraestructura existente.”<sup>1</sup>

Para lograr este objetivo, se empezó a desarrollar un sistema que no dependiera de un solo servidor y que cada computadora funcionara en forma independiente. Los científicos del departamento de defensa de los Estados Unidos de América crearon un novedoso sistema a través de la agencia de desarrollo de proyectos avanzados ARPA (Advanced Research Project Agency), con el nombre de ARPANET.

ARPANET, funcionó con un programa de computación especial denominado Network Control Protocol (NPC), que hizo posible el uso descentralizado de la red. Una gran ventaja que ofrecido el NPC fue que trabajaba con diferentes tipos de computadoras y programas, lo que condujo a una expansión considerable de ARPANET. Este nuevo proyecto, crecido más allá de sus objetivos originales de sistema de información del departamento de defensa de los Estados Unidos de América, debido a que varias redes científicas se enlazaron al sistema. Científicos y profesores de los Estados

---

<sup>1</sup> Téllez Valdéz, **Ob. Cit**; pág. 83.



Unidos de América comenzaron a considerar la posibilidad de transmitir mensajes electrónicos mediante la red, para participar de esta forma en el desarrollo de proyectos científicos.

En la década de 1980 el NPC fue sustituido por un programa nuevo llamado Transmisión Control Protocol TCP/IP (Internetworking Protocol), su función es convertir los datos enviados mediante la internet en pequeños paquetes, los envía a su lugar de destino con base en sus direcciones a través de diferentes puntos de enlace y la computadora de destino los recompone.

A principios de esta década, la internet se separó de ARPANET, de tal forma que se desligó de los objetivos militares y se expandió de una manera más rápida. Esto permitió que instituciones científicas tanto estadounidenses como extranjeras se enlazaran a la internet.

En 1986 se fundó la National Science Foundation Network (NSFNET), financiada por el Gobierno Federal de los Estados Unidos de América, creó diferentes líneas de enlace para la internet, a las que se denominó backbones (columna vertebral), a fin de facilitar la transferencia de datos.

Según Rojas Amandi: "En 1995, la NSFNET intentó interponer una política de uso acatable (acceptable use policy), con el fin de que el uso de la internet fuera sólo para fines científicos y académicos y no de índole comercial. Sin embargo, este objetivo no



se logró y se autorizó la entrada de las empresas a la red.<sup>2</sup> A partir de entonces, la internet inició su expansión hacia el exterior.

Otro de los aspectos que se debe tener en cuenta con respecto a la internet es el avance de las nuevas tecnologías y soportes, que no solo se conectan mediante el uso del cable coaxial, sino que se han desarrollado tecnologías más sofisticadas como la fibra óptica y lo más novedoso del mercado, el acceso a la internet en forma inalámbrica (por satélite). Siendo necesario para su éxito futuro, el poder desarrollar una cultura con reglas mínimas sobre su uso y gestión.

Actualmente, millones de personas utilizan la red en todo el mundo. Esta enorme cantidad de usuarios, que sobrepasa las expectativas de sus creadores, impulsó a varios científicos de 34 universidades a que se reunieran en Chicago para hablar sobre la necesidad de una red de cómputo que permitiera llevar a cabo proyectos avanzados, cuyas necesidades técnicas en la internet ya no podía satisfacer. Por lo que en octubre de 1996, se creó una segunda versión con el nombre de la internet dos, con la característica de que tendrá su uso restringido a la educación, la ciencia y la investigación.

## **1.2. Definición**

Se puede definir a la internet como una red de computadoras u ordenadores interconectados entre si a nivel mundial. Su importancia radica, en que a través de

---

<sup>2</sup> Rojas Amandi, Víctor Manuel, **El uso de internet en el derecho**, págs.2 y 3



estos enlaces podemos obtener información mediante un protocolo común, de una manera rápida y eficaz sobre diversos temas, y permitir la comunicación a distintos usuarios sin importar su ubicación geográfica.

Desde un punto de vista técnico, la Universidad del Valle de Guatemala, define a la internet como: "El conjunto de todas las redes IP interconectadas en tiempo real, vía protocolos de interconexión TCP/IP."<sup>3</sup>

Rojas Amandi establece que: "La internet es un sistema maestro de diversas redes de computación que cumple dos funciones básicas: medio de comunicación y medio de información."<sup>4</sup>

En síntesis, la internet es una interconexión de computadoras a nivel nacional e internacional, que intercambian información utilizando un protocolo común TCP/IP, independientemente del tipo de computadora y del sistema operativo que se utilice.

En relación a este tema, el consejo de Estado francés elaboró en 1998 el informe la internet y redes digitales en donde afirma, Muñoz Machado: "La internet y las redes digitales son ante todo, un nuevo espacio de expresión humana, un espacio internacional que trasciende las fronteras, un espacio descentralizado que ningún operador, ni ningún Estado puede dominar por entero, un espacio heterogéneo donde

---

<sup>3</sup> Internet en Guatemala, Universidad del Valle de Guatemala, <http://www.uvg.edu.gt>,

<sup>4</sup> Rojas Amandi, **Ob. Cit**, pág.1



cada uno puede actuar, expresarse y trabajar, y sobre todo un espacio apasionado por la libertad.”<sup>5</sup>

### **1.3. Antecedentes en Guatemala**

Dentro de estos antecedentes debe de hacerse mención que uno de los pioneros en establecer la Internet en Guatemala, fue el Ingeniero Luis Furlán, Director del Centro de Estudios en Informática y Estadística de la Universidad del Valle en Guatemala, quien ante la dificultad de poder comunicarse con otras personas y para poder obtener información de una manera más práctica y rápida, decidió establecer un nodo UUCP (Unix to Unix Copy), que fue instalado en su computadora de uso regular, por lo que no podía estar dedicada a este servicio las 24 horas al día. Con este nodo sólo se podía trabajar con una herramienta de la Internet, que es el correo electrónico. Para establecer comunicación, se conectaba una o dos veces al día, por lo regular de las 15 horas a las 17 horas al Nodo Huracán en Costa Rica, lo que servía de compuerta hacia todo el mundo. A la fecha este nodo sigue funcionando, sólo que la conexión ya no es con Huracán, sino con UUNET Technologies en los Estados Unidos de América.

En 1992, se creó el Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONCYT). “La parte ejecutora de este consejo consta de un número de comisiones que trabajan en diferentes áreas de ciencia y tecnología. Una de estas comisiones es la comisión de información e informática y el primer proyecto presentado fue Mayanet. De inmediato

---

<sup>5</sup> Muñoz Machado, Santiago, citado por Reusser, Carlos Patricio, **Ob. Cit**; s/p.

se empezó a trabajar en su diseño y recaudación de fondos, lo que no trajo mayores inconvenientes. Los obstáculos fueron de otra índole, político y legal.

Según Barrios Osorio: "Finalmente en 1995, bajo un acuerdo firmado entre el CONCYT y GUATEL (quien brindó una ayuda sustancial ofreciendo rebajas en la comunicación vía satélite), se inició el proyecto con todos los servicios de la internet. Casi simultáneamente apareció la primera empresa comercial que fue cibernet. Después surgen varias empresas que ofrecieron el servicio comercial, dando inicio así a un crecimiento constante en su uso, entre ellas TikalNet, Infovia, Predata, etc. En estos momentos, las empresas que compiten más fuerte y con mayor cobertura en proveer servicios de la internet son TELGUA, COMCEL, TELEFÓNICA Y TERRA, entre otras."<sup>6</sup>

Hoy en día, miles de usuarios utilizan la red en todo el territorio nacional y el país se prepara para recibir la llegada de la segunda versión, denominada la internet dos, lo que permitirá un gran avance para la investigación y la educación. Además de crear un espacio de comunicación, entre estudiantes y profesorado, conectará a Guatemala al mundo científico.

#### **1.4. Representación**

Es necesario partir de conceptos básicos para entender qué es la Internet, así como también analizar de una forma general los elementos que conforman su estructura:

---

<sup>6</sup> Barrios Osorio, Omar Ricardo, **La internet y el comercio electrónico, determinación de los fundamentos para su sistematización jurídica en Guatemala, según el desarrollo actual de estas actividades**, Tesis, pág. 10.



**"I) Proveedor de servicio de la Internet (PSI): es una organización que proporciona acceso a la Internet, absorbe los costos de tecnología e infraestructura, ofrece una serie de servicios mediante una tarifa menor, a los usuarios que deseen conectarse y dirige las comunicaciones del usuario al servidor apropiado.**

**II) Usuario: denominado también cibernauta o internauta, es toda persona que se conecta a la Internet, a través de una computadora u otro medio idóneo y utiliza los recursos que provee la red.**

**III) Servidores: están conformados por aquellos sistemas que proveen información o servicios, a los usuarios que acceden a la red, conforme a sus intereses y necesidades.**

**IV) Backbone: conocido también como columna vertebral, es el conjunto de líneas de datos de alta velocidad y gran capacidad, que conectan redes mayores de computadoras a nivel mundial, mediante puntos de conexión llamados nodos.**

**V) Protocolo: es el conjunto de reglas de carácter técnico que utilizan las computadoras para comunicarse a través de distintas redes interconectadas; los protocolos establecen la forma en que se deben realizar las comunicaciones, para que se adopte un estándar en el momento de establecer enlaces.**

**VI) TCP/IP: es considerado la base de todas las computadoras y programas sobre los que funciona la Internet. En virtud de que es el protocolo común que se utiliza para**

establecer comunicaciones mediante el envío de información en paquetes entre las computadoras conectadas a la red.”<sup>7</sup>

Las siglas TCP/IP identifican a los dos protocolos más importantes utilizados en la Internet y se traducen de la siguiente manera:

a. TCP (Transmisión Control Protocol) protocolo de control de transmisión: es el encargado de dividir la información en pequeños fragmentos, del tamaño apropiado, denominados paquetes y de numerarlos para que puedan volver a unirse en su destino.

b. IP (La internet Protocol) protocolo de la internet: es el responsable de dirigir la información de una forma adecuada y rápida a través de la red.

En efecto, el protocolo TCP/IP sirve para establecer una comunicación entre dos puntos, mediante el envío de información en paquetes. Al transmitir un mensaje, el bloque completo de datos se divide en pequeños bloques (TCP) que viajan de un sitio a otro en la red, siguiendo cualquiera de las posibles rutas (IP) hasta alcanzar su destino, lugar en el que todos los paquetes se reúnen, reordenan y se convierten en la información original. Por lo que el TCP/IP es el protocolo estándar de comunicaciones en red, utilizando para conectar sistemas informáticos a través de la internet.

---

<sup>7</sup> Barrios Osorio, **Ob. Cit**; pág. 11 y 12.



## **1.5. Características**

Dentro de las principales características en la utilización del internet, se destacan las siguientes:

- I) Es una red abierta, debido a que cualquier persona puede acceder a ella.
  
- II) Es interactiva, permite que el usuario genere datos, navegue y establezca relaciones con otros usuarios.
  
- III) Es internacional, en el sentido de que permite trascender las barreras nacionales.
  
- IV) Es autorreguladora, debido a que no existe una ley específica que lo regule.
  
- V) Opera en forma descentralizada, en virtud de que no cuenta con un órgano propio que regule su funcionamiento.
  
- VI) Disminuye drásticamente los costos de transacción.
  
- VII) Permite una comunicación en tiempo real y una desterritorialización en las relaciones jurídicas.



La internet es la manifestación principal y más representativa de una importante transformación de la realidad social, de los hechos, que altera en el entorno digital propio de la llamada sociedad de la información, algunos de los fundamentos tradicionales sobre los que han operado los ordenamientos jurídicos. En esta línea, el régimen jurídico de esta nueva realidad social, debe partir de la transformación de ciertos paradigmas tradicionales del derecho, lo que exigiría no sólo revisar los términos en que deben ser aplicadas a los nuevos hechos, instituciones jurídicas ya conocidas, sino también, en el futuro, incorporar al derecho nuevos valores y criterios culturales propios de la era de la información.

El derecho como ciencia, ha sido influenciado en los últimos años, por el surgimiento del internet como uno de los fenómenos tecnológicos más significativos, que ha incidido en la transformación de la sociedad.

Ante ello, el derecho como el conjunto de normas jurídicas que regula la conducta de los hombres, en sus relaciones sociales, debe adaptarse continuamente a los cambios que se producen con motivo de la utilización de las nuevas tecnologías, debiendo la internet, ser materia de estudio del derecho por su contenido y trascendencia en la sociedad.

En ese sentido, Rojas Amandi establece de forma general el uso que se le puede dar al internet en el ámbito del derecho:

I) "Medio de comunicación.



- II) Acceso a fuentes de información
- III) Fuentes de comercialización
- IV) Objeto de estudio del derecho<sup>8</sup>

### **1.6. Relación del derecho y la informática**

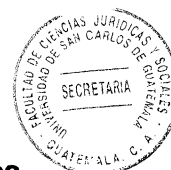
Las principales características de Internet relacionadas con el derecho, han sido abordadas de una manera clara y precisa, dentro de las cuales se destacan para Barrios Osorio las siguientes:

- I) "No existe jurisdicción.
- II) El factor tiempo.
- III) No existen fronteras.
- IV) No presencia de las partes.
- V) No existe regulación legal para la Internet."<sup>9</sup>

a) No existe jurisdicción: La jurisdicción es definida como la potestad que tiene el Estado de administrar justicia a través de los órganos jurisdiccionales, pero uno de los principales problemas en la utilización de la Internet, es determinar cuándo le corresponde a cada Estado esa jurisdicción, dado que esta territorialidad es difícil de precisar en la Internet.

---

<sup>8</sup> Rojas Amandi, **Ob. Cit**, pág. 16  
<sup>9</sup> **Ibid.** Pág. 34.



Al respecto Téllez Valdéz afirma que: “Las fronteras no existen en la Internet y los Estados tienen serias dificultades para delimitar sus jurisdicciones. Algunos intentan regular esto de manera unilateral, sin contar con la anuencia de los demás Estados, sobre cualquier asunto que suceden en su territorio.”<sup>10</sup> Actualmente no existe ningún organismo o tratado a nivel internacional que ejerza jurisdicción sobre la Internet.

b) El factor tiempo: La información viaja a través de la Internet a una gran velocidad, lo que permite que los hechos o actos se consideren realizados casi de inmediato, a diferencia del mundo real, en el que obtener o intercambiar información tardaría mucho tiempo. Además, la utilización de los servicios que ofrece la Internet, como el correo electrónico o los grupos de discusión, permiten establecer comunicación con usuarios de todo el mundo en forma instantánea, sin que interesen las distancias.

c) No existen fronteras: El principio de dejar circular la información libremente, es una de las razones que ha permitido el crecimiento espectacular de la Internet. La información no puede limitarse a sectores específicos o a un determinado grupo de personas, debido a que la Internet está extendida prácticamente por todo el mundo (salvo restricciones especiales).

d) No presencia de las partes: Con la utilización de la Internet se pueden realizar diversas transacciones comerciales, que implican derechos y obligaciones para los usuarios conectados a la red, que en el ordenamiento jurídico nacional o internacional se impone a cada una de las actividades de comercio, dentro de las cuales no es

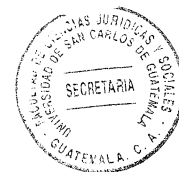
---

<sup>10</sup> Téllez Valdéz, *Ob. Cit*; pág. 86.



necesaria la presencia física de las partes, se realizan sin mayor pérdida de tiempo y a un costo relativamente bajo.

e) No existe regulación legal para la Internet: La Internet se caracteriza principalmente por su no regulación legal o por la imposibilidad de ser normada localmente, conforme al ordenamiento jurídico de un Estado determinado.



## **CAPÍTULO II**

### **2. Derecho registral**

Derecho Registral es un término demasiado amplio que abarca toda clase de registros; podría ser el género, del cual una especie será el derecho de que se trate. El contenido real de la norma jurídica es la materia que regula. En términos generales, una norma o grupo de normas será de naturaleza registral si la materia regulada pertenece a la realidad registral.

#### **2.1. Concepto**

Antes de definir lo que es derecho registral es de suma importancia establecer o definir que es registro ante ello podemos decir que es: "Acción o efecto de registrar. Tenemos dos acepciones 1. Lugar donde se centraliza la entrada o salida de documentos. 2. Libros u otros medios donde será anotada o referida toda documentación de entrada y o salida que tiene lugar. La finalidad básica del registro en términos generales es el control de todos los documentos que entran y salen de diferentes órganos de la entidad."<sup>11</sup>

A partir de la definición anterior dentro de las ramas más importantes del derecho privado se encuentra la conocida con el nombre de derecho registral. Bienvenido

---

<sup>11</sup> Mazoni, Mario Libro de notariado. Sua origine ed importancia. Pág. 50.



Olivier dice que: “El derecho registral tiende a regular las totales relaciones de los inmuebles, tanto en su dominio como en los derechos reales sobre ellos constituidos, ya en su estático o de estructura como en su aspecto dinámico de tráfico y publicidad.”<sup>12</sup>

Oliver y Morelli lo definen como: “Un conjunto sistemático de reglas o preceptos legales acerca de los derechos constituidos sobre cosa raíz o inmuebles. Giménez Arnau considera que: debe definirse como: Un conjunto de normas a que deben de ajustarse la constitución, modificación y extinción de derechos reales sobre inmuebles.”<sup>13</sup>

Para Sanz Fernández: “Es el conjunto de normas de derecho civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación, y extinción de derechos reales, sobre fincas y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito a través del Registro de la Propiedad.”<sup>14</sup>

“El Derecho Registral, es aquella rama del derecho, formada por el conjunto de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros públicos, los derechos inscribibles y medidas precautorias en los diversos registros, en relación con terceros.”<sup>15</sup>

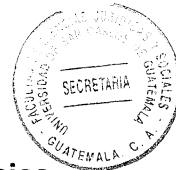
---

<sup>12</sup> Olivier, Bienvenido. **Semanario judicial**. Pág. 478.

<sup>13</sup> Bañuelos Sánchez, Froylan. **Fundamentos del derecho notarial**. Pág. 423.

<sup>14</sup> Citado por Radbruch, Gustav. **Introducción de la filosofía del derecho**. Pág. 47.

<sup>15</sup> Guevara Manrique, Rubén. **Derecho Registral**. Pág. 63



Es eminentemente dinámico nunca estático, no es definitivo sino que admite cambios, no es absoluto sino que progresa y se desarrolla rutinariamente. Siempre tiende a ser el reflejo más exacto y fiel de la realidad.

“El Derecho Registral abarca las normas y procedimientos cuyas finalidades son la publicidad y la seguridad de los hechos y derechos, actos y contratos que producen consecuencias jurídicas frente a terceros.”<sup>16</sup>

Los conceptos anteriormente brindados, coinciden con la parte dogmática y orgánica de nuestra Constitución Política de la República de Guatemala, debido a que el aludido texto recoge el bien común, la seguridad jurídica, la necesidad de descentralización y desconcentración administrativa para prestar un mejor servicio a la población, en el contexto de la libertad amparada en el Estado de Derecho, donde rige de manera primordial el respeto al ordenamiento, teniendo las instituciones que desarrollan los enunciados de la Carta Magna, lo cual encaja con lo sugerido por grandes pensadores, encontrando que su aspecto teleológico radica en efficientar las actividades de la administración en favor de los administrados, agilizándolas, eliminando la centralización.

## **2.2. Características**

Al Derecho Registral como disciplina jurídica, además de su naturaleza pública y autónoma, se le pueden señalar las características siguientes:

---

<sup>16</sup> Peralta Méndez, Carlos Enrique. “El Registro de la Propiedad. Doctrina guatemalteca”. Pág. 1259.





- a. **Las dimensiones espaciales indeterminadas;** el derecho registral no tiene fronteras, puede conocer desde el nacimiento e inscripción de una persona hasta la muerte de la misma, así como situaciones de meramente jurídicas por las que pasa todo ser humano a lo largo de su vida.
  
- b. **El carácter preventivo;** en términos generales las normas jurídicas y la ciencia del derecho son preventivas, son previsoras, buscan evitar cualquier brote de disputa, pertenecen al mundo del “deber ser”.
  
- c. **El sustrato técnico meta-jurídico;** dicha característica, exige que el Derecho Registral se enfoque y ubique en la realidad ordinaria de cada país o región del mundo tomando muy en cuenta, los legisladores y juzgadores, elementos y situaciones extrajurídicas.
  
- d. **La distribución equitativa de los costos;** En Guatemala la anotación y reproducción por cualquier medio de algún asiento de los distintos registros públicos tiene un costo, el que dicho sea de paso debe ser cancelado por el petionario absorbiéndolo en la mayoría de los casos.
  
- e. **La preeminencia de los intereses colectivos;** Los concedores de la materia y los tratadistas de la disciplina coinciden en afirmar que éste es de naturaleza pública.

- f. **El carácter sistémico;** se considera como sistémico en razón de que es integrador, totalizador, ecléctico, holístico e integral, siendo promotor de una unión indisoluble con varias de las ramas del derecho, entre ellas: Derecho Constitucional, Derecho Administrativo, Derecho Civil, Derechos Humanos, Derecho Internacional Público y Privado, Derecho Mercantil, Derecho Notarial, Derecho Penal, entre otras que tienen íntima relación con el mismo.
- g. **La índole multidisciplinaria;** en realizar un acopio directo con el carácter sistémico, al fusionarse con otras ramas del derecho tanto público como privado, poseyendo virtudes inigualables, al tener rasgos duales.
- h. **Carácter transnacional;** este es el eslabón que complementa y globaliza los caracteres anteriormente citados, principalmente las dimensiones espaciales indeterminadas, debido a la inexistencia de fronteras en su campo estando más allá de la geografía de los cinco continentes y de los mapas geopolíticos que el hombre egoísta y tontamente ha creado y es más tiene el perfil de universal, válido, necesario y positivo.

### **2.3. Ubicación**

No existe un criterio uniforme entre los autores en cuanto a determinar la posición que ocupa el Derecho Registral dentro de las grandes ramas del derecho. Algunos lo sitúan dentro del Derecho Privado, otros dentro del Derecho Público, y finalmente hay quienes



consideran que las normas de ésta materia tienen un doble carácter: público y privado o llamada de otra forma como un derecho mixto. Posiciones radicalmente ecléticas expresan que el carácter prevalentemente público o privado de la materia depende, en cada país de antecedentes históricos, políticos, sociales y jurídicos.

La naturaleza jurídica de los registros varía atendiendo al sistema de registros que se lleve en cada Estado a su función y operación. “En el sistema como el nuestro y el de la mayoría de los países latinoamericanos los registros son públicos y se accesa a ellos por designación de las autoridades políticas del gobierno de los Estados.”<sup>17</sup>

Su naturaleza jurídica conforme el criterio de don Luis Carral y de Teresa se puede estudiar en dos sentidos adjetivo y sustantivo. En el sentido adjetivo porque constituye una formalidad, ya que organiza al Registro. Regula el modo y forma de llevarlo, así como las estructuras de sus asientos y desde el punto de vista sustantivo, puesto que es todo lo que regula en los principios registrales, o sea, todo lo que responde a normas, teorías y conceptos puramente normativos.<sup>18</sup>

#### **2.4. Elementos de estudio**

Su objeto es garantizar la seguridad jurídica, la libertad y el principio de legalidad, regulando la forma, el modo y la estructura de los entes encargados.

---

<sup>17</sup> Figueroa Perdomo Claudia Lavinia, Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán. **Derecho Registral**. Pág. 5

<sup>18</sup> Matta Consuegra, Daniel. **Derecho Sucesorio y Registral guatemalteco**. Pág. 98



Los elementos de estudio del Derecho Registral y que van a conformar su contenido son:

- Los sistemas registrales (establecidos por las leyes). Busca la forma de hacer efectiva la publicidad registral a través de normas y principios.
- Los principios registrales. Son los criterios fundamentales del sistema registral, reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral.
- Los organismos registrales (creados por los instrumentos legales).
- La publicidad registral: Es un medio a través del cual se puede obtener información sobre los bienes muebles o inmuebles o sobre las personas en general. Es el acceso a la información registral.
- Los procedimientos necesarios para obtener la publicidad registral, haciendo énfasis en los aspectos técnicos.
- Los hechos y relaciones jurídicas tuteladas por el Derecho Registral y efectos jurídicos de los mismos.

Para Figueroa y Ramírez, el contenido del Derecho Registral es amplio y lo refieren a las materias y los sujetos.



Por razón de la materia hemos de decir que el Derecho Registral tiene materia que le es propia y es la que tiene relación con el acto de inscripción, los criterios de calificación, la publicidad registral y los efectos que todo ello provoca en la sociedad.

“Por razón de los sujetos podemos indicar que los fundamentales en la relación registral, son los registradores, los usuarios y los terceros que en determinado momento puedan verse perjudicados por determinada inscripción registral.”<sup>19</sup>

## **2.5. Principios**

Los principios registrales explican el contenido y función de los Registros. Asimismo están totalmente entrelazados unos con otros, de tal manera que no existen de forma independiente. Su nombre se deriva del término filosófico inmutable, se refiere a la constitución de una técnica de elaboración de estudio del Registro de la Propiedad sirve de explicación teórica y práctica a la función del Registro.

Podemos definir como principios registrales, las directrices, lineamientos o reglas más generales del Derecho Registral, que inspiran un conjunto normativo y contribuyen a la inteligencia e interpretación de las reglas particulares, orientando el funcionamiento de los Registros. Si bien, los Principios Registrales, nacen orientados al Registro Inmobiliario, la mayoría de ellos se aplican a todos los Registros Públicos.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> **Ibíd.** Pág. 8

<sup>20</sup> Figueroa Perdomo Claudia Lavinia, Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán. “**Derecho Registral**”. pag.31



“Los principios registrales son: de publicidad, legitimación, rogación, consentimiento, prelación o prioridad, calificación, inscripción, especialización, tracto sucesivo.”<sup>21</sup>

Se puede decir entonces que los principios del Derecho Registral son las líneas directrices que explican el contenido, función y objeto de los registros públicos, así como su razón de ser y la importancia que tiene para el ordenamiento jurídico registral y su efecto ante terceros, de ello nos referimos a cada uno de ellos de la forma siguiente:

#### **a. Publicidad**

Consiste en la posibilidad de consultar personalmente los libros y folios, así como de obtener del Registro de la Propiedad, las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones. La publicidad registral tiene carácter público, tal como acceso y consulta de los registros oficiales.

Consiste en que toda persona tiene acceso a los documentos, libros y actuaciones del registro, de tal manera que a ninguna persona puede negársele u ocultársele la información que en el mismo existe, este principio es complementario del principio de seguridad jurídica. A tenor literal de lo señalado en el Artículo en el artículo 30 de la Constitución Política de la República, al establecer que todos “los actos de la administración son públicos y que los interesados tiene el derecho a obtener, en

---

<sup>21</sup> <http://octavocicloderechoumgchimal.blogspot.com/2010/10/caracteristicas-y-principios-del.html> 16-07-2015



cualquier tiempo, informes, copias, reproducciones y certificaciones que soliciten y la exhibición de los expediente que deseen consultar, haciendo la salvedad de aquellos actos y documentos relacionados con asuntos militares o diplomáticos de seguridad nacional, o de datos suministrados por particulares bajo la garantía de confidencia.”<sup>22</sup>

En virtud de este principio, se presume que toda persona está enterada del contenido de las inscripciones; es decir, nadie puede alegar ignorancia o desconocimiento del contenido de los asientos de inscripción, puesto que debe ser facilitada para conocerse por todos.

El objeto del Registro es establecer la publicidad, la cual tiende a dar seguridad jurídica, evitando gravámenes o limitaciones que no reflejan la realidad y que tienden a afectar a terceros. Lo que está inscrito en el Registro se entiende que es de conocimiento público, ya que a su vez toda persona puede tener acceso libre a todos los documentos, libros y actuaciones que aparezcan en el mismo, este sistema hoy en día es más práctico debido a la implementación de los sistemas electrónicos, los cuales hacen el acceso a la información más práctico y en menor tiempo.

Debido a lo accesible que pretende ser el Registro nadie puede aducir ignorancia de los asientos en los libros de la institución, y desde el momento en que se inscriben en el Registro, pueden llegar a tener efectos contra terceros.

---

<sup>22</sup> Figueroa Perdomo. Ob. Cit. Pág. 44



## **b. Legitimación**

La legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud de lo escrito frente a lo real, prevalece lo que se encuentra asentado. Lo inscrito es eficaz y crea una presunción juris tantum de que el titular aparente es el real, pero si se trata de actos en los cuales se afecte el interés de un ajeno, la presunción se vuelve juris et de jure, en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral.

## **c. Seguridad**

Este principio garantiza el cumplimiento de obligaciones anteriormente contraídas. Lo importante al respecto de este principio, es que cualquier interesado puede estar seguro que no contraerá cargas, imposiciones, o limitaciones de las que no hubiera sido oportunamente informado.

## **d. De Instancia o Rogación**

La inscripción en el registro de la propiedad se realiza a instancia de parte y nunca de oficio. Es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes, y limitaciones. Este principio, está estrechamente ligado con el de consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser hecha por el titular registral.





Ha de afirmarse que en Guatemala el principio de rogación ante los registros públicos se materializa ante la presentación de los documentos para su inscripción. “Nuestro país es bastante amplio en cuanto a determinar la persona legitimada para considerarse como presentadora de los documentos, ya que en caso todos los registros puede presentarse cualquier persona, salvo en los casos del Registro de la Propiedad Intelectual, específicamente en el tema de la propiedad industrial.<sup>23</sup>

Esto significa que cualquier inscripción que se realice en el Registro debe ser requerida por aquella persona que tenga interés, el registrador carece de facultad para actuar de oficio, aunque existen ciertas excepciones a este principio, como lo constituye la presentación de un testamento, donde se constituye patrimonio familiar en el cual deberán anotarse de oficio todos los bienes afectados. Cuando al Registro se presenta título resultante de remate, etc.

#### **e. Consentimiento**

Para que en los asientos del Registro de la Propiedad exista una modificación es necesaria la voluntad del titular registral o de quien lo sustituya. En sentido negativo, nadie puede ser dado de baja en el registro sin consentimiento tácito o expreso. El consentimiento no es más que permitir algo, condescender en que algo se haga, aceptar una oferta o proposición, es obligarse o en otros casos, otorgar.

---

<sup>23</sup> **Ibíd.** Pág.35



## **f. Fe pública**

En Guatemala tenemos diversas formas de adquirir la fe pública, entre ellas encontramos: la fe pública notarial, administrativa, judicial, registral, esto se refiere más que todo a aquellas personas o entidades que intervienen y que por tal razón dotan de seguridad y validez los actos en que intervienen.

“Se refiere este principio a la garantía que tiene el tercero de buena fe para adquirir un derecho debidamente inscrito, en la situación que aparece en el Registros, el cual es considerado como legal y exacta.”<sup>24</sup>

Este principio se fundamenta en la presunción de veracidad de los documentos extendidos por lo registros ante terceros.

Es la patente de crédito que forzosamente se necesita para tener respeto y como cierta la instrumentación pública y/o asientos registrales en la realidad evidente; en sí la fe pública es la presunción de veracidad de cuanto obra en los registros públicos, los cuales tienen un respaldo total, salvo prospere una impugnación por nulidad o falsedad.

Este principio asegura la validez derivada de la institución registral, que dan confianza y credibilidad a los actos. Es la garantía que tiene un tercero de buena fe para adquirir un derecho debidamente inscrito, tal y como aparece en el Registro, por ser considerada dicha inscripción como verdadera y exacta.

---

<sup>24</sup> Matta Consuegra, Daniel. *Ob. Cit.* Pág. 103



Esto se hace independientemente de si el documento con posterioridad es declarado inexacto, o que contenga actos nulos, la inscripción que se realiza sobre el mismo, no convalida la nulidad del documento, ni la del acto o contrato respectivo. Por tanto no puede perjudicar a tercero por el solo hecho de la inscripción.

#### **g. Prelación o prioridad**

Uno de los pilares de la seguridad proporcionada por el Registro es la prelación o prioridad, que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en el inscrito o anotado preventivamente.

La definición más clásica es la de Roca Sastre, que concibe el principio de prioridad como “aquel en cuya virtud el acto registrable que primeramente ingresa en el registro, se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registral que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado en el registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior.”<sup>25</sup>

La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro. Si ciertamente es válido el axioma entendido en casi todo el mundo de que *priori tempore, potior jure*, puede interpretarse que el primero en registro es primero en derecho.

---

<sup>25</sup> Figueroa Perdomo, *Ob. Cit.* Pág. 36



## **h. Calificación**

Este principio también es denominado de legalidad, consiste en que todo documento, al ingresar al registro, dentro de su procedimiento de inscripción debe ser examinado por el Registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez; es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos. A esta actividad se le llama calificadora y es concurrente con la notarial.

## **i. Inscripción**

Para que un asiento o anotación produzca sus efectos debe constar en folio real o en el libro correspondiente, de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros. La inscripción de los actos o contratos en el Registro tiene efectos declarativos.

“Encuentra su justificación jurídica en el hecho que la inscripción es el medio más seguro de justificar la titularidad de un bien o un derecho ante terceras personas y la sociedad en general.”<sup>26</sup>

Toda inscripción implica un asiento que se realiza en los libros registrales autorizados, haciendo hincapié en el asiento principal o primera inscripción, que otorga un derecho real a su titular, y lo faculta a disponer de este derecho, otorgándole protección y preferencia. Cuando la inscripción tiene por objeto que el acto o contrato surta efectos contra terceros se le llama inscripción declarativa.

---

<sup>26</sup> Matta Consuegra, Daniel. **Ob. Cit.** Pág. 103



## **j. Especialidad**

Este principio tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objetos de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos. Este principio denominado también de especificación o de determinación, obliga a concretar bien, los sujetos y el derecho inscritos.

Este principio manifiesta la preferencia que se le otorga a la primera inscripción que en esencia constituye el título que le da garantía al derecho de propiedad o posesión sobre la cosa.

Este principio indica la manera en la cual es llevada y realizada cada una de estas inscripciones o anotaciones, nuestro sistema utiliza un libro, el cual en cada folio se emplea en la parte izquierda todo lo referente a anotaciones de derechos reales y la derecha para todos aquellos gravámenes, y en el centro se realiza toda aquella información pertinente al bien, descripción del bien, linderos, área, etc., los cuales tienen sus respectivas columnas para anotación preventiva y cancelaciones.

## **k. Tracto sucesivo o continuo**

Las inscripciones de propiedades inmuebles en el Registro de la Propiedad se efectúan dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad. El registro se puede trazar una u otra transmisión de



propiedad, la historia de un predio y de sus dueños. Este principio de tracto sucesivo sigue el aforismo *nemo dat quod non habet*, o sea dentro del registro sólo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito.

“La anotación registral se va depurando y perfeccionando en tal orden de sucesión que el último asiento tiene su base sobre el anterior. Los libros que contienen los asientos registrales han de demostrar el encadenamiento lógico de los asientos registrales practicados, mediante eslabones formales que registren en serie los actos de transferencia, constitución y extinción de los derechos y cada uno de estos asientos que reflejen el historial y encierran el contenido de los títulos presentados, se apoya en el consentimiento del anterior titular.”<sup>27</sup>

## **I. Legalidad**

Este principio se basa en la función calificadora que tiene el Registrador al realizar actos de calificación registral, este principio obliga a todo Registrador a calificar todos los documentos que se presentan, para asegurarse que cada uno de ellos cumpla con los requisitos exigidos por nuestro ordenamiento legal.

### **2.6. Fuentes del Derecho Registral.**

- a. **La ley**, es una norma jurídica dictada por el legislador. Es decir, un precepto establecido por la autoridad competente, en que se manda o prohíbe algo en

---

<sup>27</sup> Figueroa Perdomo, **Ob. Cit.** Pág. 39



consonancia con la justicia, y para el bien de los gobernados.

- b. La costumbre**, una costumbre es una práctica social arraigada, en si una repetición continua y uniforme de un acto al que se quiere otorgar valor normativo.
- c. La jurisprudencia**, se entiende por jurisprudencia las reiteradas interpretaciones que de las normas jurídicas hacen los tribunales de justicia en sus resoluciones, y puede constituir una de las fuentes del derecho, según el país.
- d. La doctrina**, se entiende por doctrina la opinión de los juristas prestigiosos sobre una materia concreta, aunque no es una fuente formal del Derecho.

## **2.7. Relación del derecho registral con otras ramas**

El derecho registral, por su naturaleza propia tiene aplicación en diversas ramas del derecho, a las cuales sirve de complemento y de referencia; por lo tanto, es de importancia hacer un breve enfoque de las otras ramas del derecho que están vinculadas en forma estrecha al derecho registral.

### **a. Derecho Constitucional**

“Por la subordinación y coordinación, ha de considerarse que el derecho humano relativo a la identidad y a la propiedad privada se ven robustecidos a través de



instituciones registrales funcionales fuertes y eficientes.”<sup>28</sup> Situaciones como la aplicación del principio de legalidad son fundamentales para que el individuo y la sociedad puedan desarrollarse y con ello fortalecer el Estado de Derecho en un país, a la vez los principios de libertad e igualdad ante la ley, regulados en los artículos 3 y 4 de la Constitución Política de la República de Guatemala, para lograr la dignidad del ser humano ante la sociedad.

En lo referente a la estructura administrativa de los registros, deberá tomarse en cuenta lo establecido en la Constitución para el ejercicio del poder público, el imperio de la ley, la responsabilidad de los funcionarios públicos, todo ello regulado en el Título IV de la Constitución Política de la República de Guatemala.

#### **b. Derecho civil**

Bienvenido Olivier piensa que: “El derecho inmobiliario registral es sustantivo, independiente, es una manifestación más del fenómeno de desintegración de derecho civil. Para Sanz Fernández forma parte del derecho civil pues su autonomía legislativa tiene una justificación meramente histórica pero no sistemática. Lacruz Berdejo se pregunta si el derecho hipotecario es civil o por el contrario se trata de una ciencia autónoma que debe figurar al lado del derecho civil y mercantil.”<sup>29</sup>

El derecho registral fue concebido para ubicar derechos civiles reales y para

---

<sup>28</sup>Figuroa Perdomo, Ob. Cit. Pág. 63

<sup>29</sup> Mengual y Mengual, José María. Elementos de derecho notarial. Tomo II. Volumen I. Pág. 37





conferirles, mediante la publicidad una eficacia civil especial, fue considerado como una parte del derecho civil e incluido en el Tratado del Derecho de Cosas.

### **c. Derecho administrativo**

Se deriva de la consideración que tiene el Registro como instrumento de la administración, y los Registradores como funcionarios públicos. “El Registro tiene conexiones con cada vez más instituciones del Estado (Catastro, hacienda, medio ambiente, vivienda, economía), se admite la inscripción de concesiones administrativas a favor del Estado, provincia, municipio y el documento administrativo es título inscribible.”<sup>30</sup>

### **d. Derecho mercantil**

“Las sociedades mercantiles pueden ser sujeto de titulares de fincas o derechos reales inmobiliarios, se admite la inscripción de hipoteca cambiaria así como de la hipoteca en garantía de títulos endosables al portador y tiene la consideración de mercantil la aportación de inmuebles a una sociedad.”<sup>31</sup>

### **e. Derecho internacional privado**

Se pueden inscribir los títulos otorgados en el extranjero o sentencias dictadas en otro

---

<sup>30</sup> **Ibíd.** Pág. 44.

<sup>31</sup> Lavandera, Zarzoso y Mengual. **Revista de derecho privado.** Pág. 56.



país.

#### **f. Derecho tributario o fiscal**

Destaca este aspecto cuando nos referimos a la repercusión registral que tiene la falta de pago de impuestos, pero sobre todo a que los registradores son también liquidadores de impuestos de derechos reales, porque en la mayoría de los registros públicos se verifica, previo a inscribir los documentos respectivos sujetos a inscripción, que se hayan cumplido las obligaciones fiscales y municipales

#### **g. Derecho foral**

En España, la Ley Hipotecaria tiene carácter de ley de aplicación general, está en vigor no sólo en los territorios de derecho común sino en las provincias donde rige el derecho foral. Además, inscribe en el registro los actos y contratos de contenido real inmobiliario que con diferentes nombres se conocen en las provincias donde rigen fueros especiales.

#### **h. Derecho procesal**

“Se admiten a registración los documentos judiciales, los asientos practicados en los libros están bajo salvaguarda de los tribunales y en la Ley Hipotecaria se siguen



recogiendo normas de índole procesal.”<sup>32</sup>

“En el año 1940, Núñez Lagos, propuso la creación de un nuevo título que se llamara Derecho Hipotecario Procesal La comisión no aceptó esta sugerencia.”<sup>33</sup> El derecho registral dentro de la sociedad guatemalteca es de vital importancia, sobre todo porque ayuda a garantizar el derecho de propiedad privada, el cual es protegido por la Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 39; asimismo, éste tiene relación intrínseca con otras ramas del derecho, tales como el derecho civil, administrativo, mercantil, derecho internacional privado, derecho fiscal y derecho foral.

#### **i. Derecho Intelectual**

“Algunos de los derechos de propiedad intelectual surgen, nacen o se constituyen a través de la inscripción registral, otros no. Sin embargo en los casos en donde el derecho nace en el registro, se presentan situaciones particulares como el diligenciamiento a través de gestor oficioso y las circunstancias en la que es procedente su intervención.”<sup>34</sup>

#### **j. Derecho Penal y Procesal Penal.**

El derecho registral se relaciona con el derecho penal por que conforme al Artículo 36

---

<sup>32</sup> Chiovenda, Giuseppe. **Instituciones de derecho procesal civil.** Pág. 73.

<sup>33</sup> Colomar, Antonio F. **El escribano público.** Pág. 78.

<sup>34</sup> Figueroa Perdomo, **Ob. Cit.** Pág. 67



del Reglamento General de los Registros Públicos establece la tacha por falsedad documentaria, por la cual cuando en el procedimiento de calificación el Registrador o el Tribunal Registral advierta la falsedad del documento en cuyo mérito se solicita la inscripción, previamente a los trámites que acrediten indubitablemente tal circunstancia, procederá a tacharlo o disponer su tacha según el caso.

#### **k. Derecho Administrativo**

“Los registros en Guatemala, en su generalidad son parte de la administración pública por lo que fundamentalmente se rigen por normas de derecho administrativo, en su actividad interna y en la interrelación con otras instituciones públicas.”<sup>35</sup>

Asimismo el carácter de las resoluciones de los registros, en algunos casos, son impugnables mediante recursos administrativos ante la autoridad superior por lo que se evidencia que además de criterios registrales, deben tomarse en cuenta principios administrativos, tales como la sencillez, la no exigibilidad de requisitos no establecidos en la ley, la agilidad y la certeza de igual forma los procedimientos de creación de los registros públicos también tiene íntimamente relación con aspectos administrativos

#### **l. Derecho Notarial**

“El notario siendo el profesional del derecho que da forma legal a la voluntad de las partes y reviste de autenticidad a través de la fe pública que le es propia al acuerdo de

---

<sup>35</sup> *Ibíd.* Pág. 70



voluntades, es el que generalmente tiene relación con los registros públicos.”<sup>36</sup> Desde ese punto de vista el derecho notarial se relaciona con el registral, desde varios ángulos: el del instrumento público, avisos notariales y la comunicación estrecha entre el Notario y el registro.

---

<sup>36</sup> **Ibíd.** Pág. 68

## CAPÍTULO III

### 3. Registro General de la Propiedad

El registro de la propiedad como tal es la institución que tiene como función la garantía de las distintas modificaciones a la naturaleza de los bienes inmuebles que se puedan realizar.

De suma importancia debe de ser poder establecer plenamente como la misma se ha conformado en Guatemala para la atención de las distintas necesidades de los guatemaltecos.

#### 3.1. Antecedentes

Los antecedentes históricos del derecho registral son el resultado directo de diversos factores que han acaecido dentro del territorio de lo que hoy es el Estado de Guatemala.

Elvin Leonel Díaz Sánchez, señala que: “De esta forma, parte de la historia de esta rama del derecho, todos aquellos antecedentes relacionados con la época prehispánica de América, así como la conquista realizada por España a territorios americanos, y con ello la implementación de su sistema jurídico, que aún en la actualidad es la base fundamental del ordenamiento jurídico guatemalteco. Sin

embargo, es hasta en el período de independencia y con el nacimiento del Estado de Guatemala, que yuxtapuesto con un ordenamiento jurídico propio, se producen los primeros cimientos de un derecho registral propio. Por lo que, para este apartado se desarrollara el devenir histórico de los registros que en la actualidad se han consolidado, y que por su naturaleza tienen una estrecha relación con la actuación de la abogacía y el notariado.”<sup>37</sup>

Para Manuel Acosta. “El devenir histórico del Registro General de la Propiedad se remonta hasta el origen de la propiedad privada sobre la tierra, la cual inicia en los tiempos de la conquista española sobre lo que hoy es el territorio de Guatemala. Luego del despojo de la tierra realizado por los conquistadores a los indios, y de repartírselas en peonías y caballerías, las primeras entregadas a los soldados de infantería o que se transportaban a pie, y las segundas era la tierra entregada a los soldados de acaballo.”<sup>38</sup>

Siguiendo a Acosta, ese apoderamiento forzoso realizado por los colonialistas, fue legalizado por la misma corona española, a través de los títulos denominados reales cédulas, que se entregaban a los conquistadores y luego guardados privadamente por los propietarios de las tierras. Con relación a esto se puede citar el ejemplo de las tierras de San Sirisay del departamento de Jalapa, en donde los poseedores indígenas despojados después por los poderosos mediante la titulación supletoria, se jactan de

---

<sup>37</sup> Díaz Sánchez, Elvin Leonel **Autonomía del derecho registral en el ordenamiento jurídico guatemalteco.** Pág. 19

<sup>38</sup> Acosta Morales, Manuel Antonio, **Sistemas y principios rectores de los registros públicos de la propiedad en Guatemala.** Pág. 91



tener el derecho de propiedad, en virtud de los títulos de propiedad por la real cédula emitida por Carlos V. Para esta etapa, se debe ser claro, y su vez el propio Acosta también lo expone, que no existe un Registro General de la Propiedad como tal.”<sup>39</sup>

Elvin Leonel Díaz Sánchez, agrega además que: “Para el periodo de la independencia centroamericana, la emisión de títulos sobre la propiedad estuvo a cargo de funcionarios regionales, quienes emitían, según su propia conveniencia, títulos de propiedad a los particulares y a los municipios.”<sup>40</sup>

Manuel Acosta, citando a Antonio Rivera Toledo, considera que: Es en esta etapa, en donde se encuentra el primer antecedente de lo que posteriormente fue el registro general de la propiedad en Guatemala: El primer asiento hipotecario que se hizo en Guatemala fue el 24 de abril de 1877, y se encargó para la elaboración de un anteproyecto de de ley hipotecaria al Jurisconsulto Manuel Ubico.”<sup>41</sup>

Para Alfonso Brañas, “es con el Código Civil de 1877 que se estableció por primera vez el Registro General de la Propiedad en Guatemala, lo cual sin dudarle fue una innovación beneficiosa para la seguridad jurídica en materia de inmuebles.”<sup>42</sup>

Nery y Rodrigo Muñoz al respecto señalan que: Es a partir del 15 de septiembre de 1877, fecha de inicio de vigencia del primer Código civil, durante el gobierno de Justo

---

<sup>39</sup> **Ibíd.** Pág. 92

<sup>40</sup> Díaz Sánchez. **Ob. Cit.** Pág. 20

<sup>41</sup> Acosta Morales. **Ob. Cit.** Pág. 92

<sup>42</sup> Alfonso Brañas. **Ob. Cit.** Pág. 252





Rufino Barrios que se fundó el registro de la propiedad, que en tal época se le denominó “toma de razones hipotecarias” y cuyo director fue Enrique Martínez Sobral.”<sup>43</sup>

En la página informativa de la historia del Registro de la Propiedad disponible en <http://srp.gob.gt/historia/>, se establece que Dentro de la normativa que regulaba esta institución se hallaba todo lo relativo a los títulos que se encontraban sujetos a inscripción; la forma y efectos de la inscripción; de las anotaciones preventivas; cancelaciones; de los registros que se llevaban en tal entidad; de la responsabilidad de los registradores; y de los títulos supletorios.

En el recorrido histórico del Registro General de la Propiedad se denota su evolución hacia la descentralización, así como su división y operatividad en todo el país por razón de regiones, y es que mediante los Acuerdos Gubernativos del Registro de la Propiedad de fechas 30 de abril y 27 de mayo, ambos del año 1898, que establecía ampliar el mismo fue dividido en seis registros que tendrían la función de inscribir los inmuebles ubicados en los departamentos cercanos a los mismos. Los Registros fueron ubicados en los departamentos de Guatemala, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos.

Tal descentralización y forma de operar se ve coartada posteriormente, y es con la vigencia de los Acuerdos del 12 de Junio de 1934, uno de junio, 10 y 28 de julio de

---

<sup>43</sup> Muñoz, Nery Roberto y Muñoz, Roldan Rodrigo, **Derecho registral inmobiliario Guatemalteco**. Pág. 59



1936, ya que se instituyeron solamente dos registros de la propiedad, los cuales aún funcionan en el país y son los situados en los departamentos de Guatemala y Quetzaltenango.

Se debe tener presente que para este momento histórico en el Registro General de la Propiedad únicamente se podía inscribir actos y contratos concernientes a bienes inmuebles.

Para Manuel Acosta el sistema adoptado por el Registro General de la Propiedad para la realización de las operaciones registrales, en sus orígenes fue el del folio real o sistema alemán, con pocas variantes.

En cuanto al aspecto de su ubicación se guó por el principio de la descentralización, el cual a la postre, por el mismo desarrollo de la actividad registral y la experiencia obtenida en función de la extensión territorial y la densidad poblacional de la época, obligo a la implantación de un sistema medio o ecléctico.<sup>44</sup>

Después con la emisión del actual Código civil, Decreto ley 106, del año de 1963, emitido durante el mandato del Jefe de Gobierno Enrique Peralta Azurdia, se amplía la categoría de bienes sujetos a inscripción en el registro de la propiedad, encontrándose sometidos a inscripción tanto los bienes inmuebles como los muebles.

---

<sup>44</sup> Acosta Morales. Ob. Cit. Pág. 92



### **3.2. Estructura y evolución**

Durante la época colonial no existió la figura del Registro de la Propiedad, aunque algunos de los antecedentes más antiguos de éste, son los documentos de propiedad expedidos por los reyes y autoridades monárquicas.

Según información obtenida en la Secretaría del Registro General de la Propiedad de la Zona Central por medio del Folleto de información general. Se puede afirmar que en los inicios se realizaban registros de forma empírica, ya que: En la época post colonial, únicamente se llevaba a cabo un registro de propiedad inmueble, el cual estaba a cargo de las jefaturas de policía.<sup>45</sup>

El Registro General de la Propiedad está organizado por el sistema de Folio Real, que consiste en abrir una cuenta corriente a cada finca perfectamente individualizada, sin necesidad de llegar al sistema de casillas. Este sistema del folio real fue tomado de la Ley Hipotecaria Española del 8 de febrero de 1861, y el primer asiento del Registro de Hipoteca que se hizo en Guatemala fue el 24 de abril de 1867, y se encargó para la elaboración de un anteproyecto de Ley Hipotecaria al jurista Manuel Ubico.

A partir del 15 de septiembre de 1877, fecha en que cobró vigencia en Código Civil durante el gobierno de Justo Rufino Barrios, fue fundado el Registro de la Propiedad, bajo el nombre de Toma de Razones Hipotecarias y su primer director fue Enrique Martínez Sobral; éste registro se regulaba en el Código Civil bajo los siguientes

---

<sup>45</sup> Registro General de la Propiedad. Folleto de información general. Pág. 3



capítulos: Títulos sujetos a inscripción, forma y efectos de la inscripción, de las anotaciones preventivas, cancelaciones, De los registros, registradores, de las responsabilidades de los registradores y de los títulos supletorios.

Según Nery Muñoz este sistema: “Desde sus orígenes es adoptado para la realización de las operaciones registrales que fue el folio real o sistema alemán, con pocas variantes. Y desde el aspecto de su ubicación se aplicó en un principio el sistema descentralizado: El 31 de mayo de 1892 se estableció uno en la cabecera departamental de San Marcos, con su zona especial; el 23 de julio del mismo año, se creó un nuevo registro en Rehalhuleu, comprendido este departamento y el de Suchitepéquez; el 1 de noviembre de 1897, se redujeron a tres, con asiento en la capital Jalapa y Quetzaltenango.”<sup>46</sup>

Existió un registro de hipotecas, el cual se fundó en 1,768, por el Rey Don Carlos III, el cual lo denominó como “Oficio de Hipotecas”, el cual no era propiamente un registro de inmueble, sino únicamente un registro de gravámenes reales sobre los inmuebles, aunque esta figura se considera como el antecedente más cercano al Registro de la Propiedad.

### **3.3. Regulación legal**

El Registro de la Propiedad, mediante acuerdos de fechas treinta de abril y veintisiete de mayo ambos de mil ochocientos noventa y ocho, fue dividido en seis registros que

---

<sup>46</sup> Muñoz, Nery Roberto y Muñoz, Roldan Rodrigo, **Ob. Cit.** Pág. 93



se encargarían de la inscripción de los inmuebles ubicados en los departamentos cercanos de los mismos. Los registros fueron ubicados en los departamentos de Guatemala, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos.

Posteriormente, por Acuerdos de fechas 18 de julio de 1933, y 12 de junio de 1934, y uno de junio de 1936, se dejaron únicamente dos registros: Guatemala, conocido como Registro General de la Propiedad de la Zona Central, y en Quetzaltenango conocido como Segundo Registro de la Propiedad, el cual estaría bajo la dirección de un registrador, pero bajo el control y vigilancia del registro de Guatemala.

El proceso de modernización del Registro General de la Propiedad dio inicio en el año 1996 con la implementación de un sistema de operación electrónico y la digitalización de los libros físicos.

Pero, se puede decir que, es a partir de 2004 que arranca una evidente modernización y remodelación de sus instalaciones físicas y equipo a utilizar, revisando integralmente todos sus procesos, lo que permite una atención y servicio ágil, en beneficio de los usuarios y de la sociedad guatemalteca en su conjunto.



## CAPÍTULO IV

### **4. La consulta electrónica y la necesidad de otorgar valor jurídico a la consulta electrónica extendida por el registro general de la propiedad de Guatemala en los negocios jurídicos de bienes inmuebles**

La seguridad jurídica es una garantía que se le otorga a una persona individual o jurídica respecto a que tanto la misma en cuanto a sus bienes y los derechos que le corresponden no sean violentados y en todo caso si eso sucediera pues que por medio de las distintas normas vigentes del país se le garanticen la reparación y devolución de los mismos.

En cuanto al a certeza y seguridad jurídica del derecho registral esta debe de garantizarse por parte del mismo Registro de la Propiedad, y el cual debe de entenderse que es a través de cada una de las actuaciones que como registro le corresponden, debiendo tomar en consideración todos aquellos aspectos en donde se pueda afectar el derecho de un titular dentro de la actividad registral.

#### **4.1. La consulta electrónica**

Actualmente no existe mucha información o investigación que refieran al tema de la consulta electrónica lo cual obliga a enfocarnos en algunas características de la misma para poder dar a conocer o entender el contenido o definición de la consulta electrónica como tal.



Enfocados en lo anterior debe de entenderse que para dar esa definición y analizar plenamente lo que se entiende por consulta electrónica debe de ser importante además analizar lo que refiere el tema de la informática jurídica, la cual es observada como un auxiliar al derecho y que se refleja en esa relación entre informática y derecho, y que sobre todo ha otorgado diferentes mecanismos para dar certeza a las distintas actuaciones que se realizan en distintas instituciones del Estado y que tienen que ver con el que hacer de cada una.

Para ello entonces se puede decir que: “La informática jurídica estudia el tratamiento automatizado de las fuentes de conocimiento jurídico, a través de los sistemas de documentación legislativa, jurisprudencial y doctrinal; las fuentes de producción jurídica, a través de la elaboración informática tanto los factores lógico formales que concurren en el proceso legislativo y en la decisión judicial y los procesos de organización de la infraestructura o medios instrumentales con los que se gestiona el derecho<sup>n47</sup> .

Tal como se ha mencionado anteriormente en cuanto a lo que concierne a las consultas electrónicas en el Registro General de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en la actualidad no se cuenta realmente con mucha información para definir lo que es una consulta electrónica, debiéndose en base a lo general señalar que una definición propia de la misma es que es la consulta que se realiza y completa dentro de las instalaciones del Registro de la Propiedad con la finalidad de conocer sobre la situación jurídica de

---

<sup>47</sup> Téllez Valdés, Julio. **Derecho informático**. Pág. 6.



un bien inmueble y que otorga la característica de informativa en relación a los negocios jurídicos.

Partiendo de ello debe de conocerse que para poder solicitar la misma las personas interesadas deben de generar su solicitud por medio electrónico en la pagina establecida por el Registro de la Propiedad siendo esta la [www.rgp.org.gt](http://www.rgp.org.gt), la cual informa y determina cuales deben de ser los pasos para realizar el trámite para la consulta electrónica que se desea, y en donde la misma señala ser la siguiente:

“Completar el formulario de pago de consultas que se proporciona por el Registro de la Propiedad; Presentarlo en cajas del Registro de la Propiedad; Pagar el valor correspondiente, de acuerdo al número de fincas a consultar y el tipo de cambio del día; en caso de ser un usuario nuevo. Se procederá a revisar la información y se le asignará el código de usuario y contraseña, los cuales se le enviarán a su correo electrónico; Al agotar los fondos deberá realizar los pasos del 1 al 3.”<sup>48</sup>

La consulta electrónica por lo tanto se debe de realizar por medio de un control de usuario y contraseña, lo cual otorga una panorámica de que el uso de los documentos van a ser registrados por una persona, previamente registrada e identificada ante el registro lo cual otorga un grado de certeza jurídica en cuanto al uso de la consulta que se pretende.

---

<sup>48</sup> [www.rgp.org.gt](http://www.rgp.org.gt). Visitado: 17-07-2015.



Por otra parte y dentro de la importancia de la investigación debe de determinarse que actualmente la consulta electrónica que extiende el Registro General de la Propiedad de Guatemala, carece de validez jurídica, sobre todo respecto a los procedimientos que son de conocimiento dentro de dicho Registro y de la cual lamentablemente se ha generado una mala utilización por los profesionales utilizándolos en algunos casos para la celebración de negocios jurídicos de bienes inmuebles entre particulares.

La ausencia de validez que tiene la consulta electrónica en relación a los procedimientos que son de conocimiento dentro del Registro de la Propiedad, y de la cual se ha considerado de forma equívoca la utilización de la misma como una forma válida de consideración para determinados trámites, debe de ser corregida para que la misma pueda ser utilizada de forma adecuada y con ello coadyuvar a mejorar la mas pronta aplicación de los procedimientos.

#### **4.2. Aspectos positivos**

Debe considerarse que esos aspectos positivos generan dentro de los mismos procedimientos y negocios jurídicos la celeridad de los mismos, así como que de la existencia y validación de la misma se otorgaría la certeza jurídica necesaria.

Respecto a la Certeza informativa actualmente y en consideración con el ponente del artículo científico los efectos de la consulta electrónica son únicamente la de informar sobre la situación de determinada propiedad a nombre de determinada persona.

En relación a la efectividad y prontitud de las notificaciones electrónicas esta coadyuvan en cuanto a la prontitud de prestación del servicio que otorga el Registro de la Propiedad, lo cual conlleva a una buena atención que se refleja en caso de obtención de información sobre la situación o estado de una propiedad.

Ahora bien para que esos aspectos positivos se den es necesario que las consultas electrónicas se realicen con la debida seguridad se debe implementar mecanismos de seguridad en los cuales como ponente de la presente investigación serian:

**a. Mecanismos de Seguridad:** Las consultas electrónicas sólo podrán tener validez jurídica siempre y cuando ofrezcan la debida seguridad; para lograr dicha seguridad se debe utilizar mecanismos técnicos adecuados tales como servidores de correo electrónicos seguros, es decir servidores certificados por una autoridad de certificación acreditada. Usando estos mecanismos técnicos de seguridad también se puede garantizar que las comunicaciones sean conocidas sólo por las partes interesadas (Confidencialidad); que exista la seguridad de confirmar la identidad del emisor (Autenticidad); y que las comunicaciones no sean alteradas en el camino (Integridad).

**b. Servidor de correos electrónicos:** Estaría conformado por una computadora de gran capacidad que cumpliría la función de recepcionar, almacenar y poner a disposición de las partes, a través de Internet, las consultas electrónicas que le son enviadas por la central de notificaciones del Registro de la Propiedad Intelectual.

**c. Central de consultas electrónicas:** La central de consultas electrónicas sería El Registro de la Propiedad para que esta la pueda enviar a las direcciones electrónicas de las partes o de los abogados. Dicha central contaría con un servidor de base de datos, la misma que mediante un sistema de red cerrada o intranet, almacenaría todas las solicitudes y el uso de la misma.

Así mismo la consulta electrónica se materializaría y surte efectos jurídicos desde que la misma llega a los servidores de correo electrónico.

#### **4.3. Aspectos negativos**

Desde el punto de vista jurídico se debe de tener claro que actualmente que no existe la validez necesaria para los negocios jurídicos y que en la actualidad posee la consulta electrónica, lo cual recae en la carencia de certeza jurídica respecto a la utilización de la misma en los negocios jurídicos de bienes inmuebles, como lo son: compraventas, permutas, donaciones, arrendamientos, hipotecas, constitución de sociedades, etcétera. Así mismo la carencia de esa validez otorga dentro de los aspectos sociales que la misma legislación debería de otorgarle el valor legal y la certeza jurídica necesarias, en relación a los documentos que deben de ser utilizados dentro de los distintos procedimientos que se realizan en el Registro General de la Propiedad de Guatemala y que recae en la actividad registral, la cual debe de ser lo más pronta y efectiva posible, otorgándole así el valor jurídico que necesita para la celebración de los negocios jurídicos de bienes inmuebles.



Dentro de esos aspectos inadecuados se pueden mencionar los siguientes:

En cuanto a la utilización errónea de la consulta electrónica, deviene de aquella en la cual es utilizada no como un medio de verificación del estado de una propiedad, sino como un instrumento legal para la realización de un negocio jurídico, lo que provoca como efecto una invalidez de los mismos, dejando de brindar firmeza y certeza jurídica que es una característica del derecho registral.

En cuanto a la ilegalidad sobre la titularidad, es importante señalar que un efecto negativo de la consulta electrónica, es el mal uso que se le pueda dar a la misma, al utilizarla como base en la realización de negocios jurídicos y que afectarían la titularidad del bien.

Respecto al uso inadecuado para negocio jurídico, el problema principal de la consulta electrónica se da en relación al uso inadecuado de los profesionales en relación a utilizar la consulta como una garantía para realizar negocios jurídicos, en donde el afectado al final son las partes vinculantes ya que el mismo no debería de surtir los efectos jurídicos necesarios y los cuales se buscaban dentro de la relación jurídica.

Considerando que la emisión de una consulta electrónica, pueda ser solicitada únicamente por interesados o propietarios del bien inmueble, con ello se limitaría el uso inadecuado de la certificación, salvo aquellos casos solicitados por autoridad competente.

#### **4.4. Utilización para negocios jurídicos**

En cuanto a la utilización errónea de la consulta electrónica esta deviene de aquella en la cual esta es utilizada no como un medio de verificación del estado de una propiedad, sino como una forma de negocio jurídico para la venta o modificación del estado en el cual se encuentra la propiedad al momento de la consulta, lo que provoca como efecto una invalidez de los mismos, dejando de brindar firmeza y certeza jurídica que es una características del derecho registral.

La utilización de la consulta electrónica debe de fortalecerse por medio de la regulación de la misma dentro de la legislación jurídica guatemalteca, buscando con ello que la misma cuente con los principios de certeza y seguridad jurídica y que ello coadyuve a que la utilización de la misma se extienda a los negocios jurídicos otorgando con ello los aspectos legales necesarios.

Por otra parte el Registro de la Propiedad no fomenta la correcta utilización de la consulta electrónica debido a que en su portal no informan sobre las limitaciones de la misma, lo cual no permite en algunos casos contar con la información necesaria y la prevención del mal uso de la misma.

Lo anterior establece que es de suma importancia que la consulta electrónica debe de ser dotada de validez, la cual debe de ser garantizada y extendida por el Registro de la Propiedad, resguardando que los profesionales del derecho que la utilizan en diferentes

negocios jurídicos no lo hagan en forma equívoca y sobre todo para no provocar como efecto la falta de certeza y seguridad jurídica que debe brindar toda documentación expedida por el Registro de la Propiedad.

#### **4.5. Otorgamiento de valor jurídico**

La seguridad jurídica, es una garantía que se le otorga a una persona individual o jurídica respecto a que tanto la misma en cuanto a sus bienes y los derechos que le corresponden no sean violentados y en todo caso si eso sucediera que por medio de las distintas normas vigentes del país se le garanticen la reparación y devolución de los mismos.

En cuanto a la certeza y seguridad jurídica del derecho registral, debe de garantizarse por parte del Registro General de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el cual debe de entenderse que es el garante de cada una de las actuaciones que como registro le corresponden, debiendo tomar en consideración todos aquellos aspectos en donde se pueda afectar el derecho de un titular dentro de la actividad registral.

La consulta electrónica actualmente si bien es cierto coadyuva a la celeridad de información y de prestación de un servicio, violenta los principios de certeza y seguridad jurídica, toda vez que la misma no cuenta con esas características esenciales que hagan constar o certifiquen la realidad del bien.

Por lo que en algunos momentos pueden ser utilizados de forma inapropiada para la realización de negocios jurídicos y sobre todo porque la utilización de la misma en un negocio jurídico produce como efecto la ineffectividad del mismo, por no cumplirse con los requerimientos legales necesarios.

Por ello y ante la necesidad que la informática jurídica tenga un valor dentro de los distintos procedimientos registrales, la consulta electrónica debe ser regulada dentro de la legislación guatemalteca.

Como una forma idónea de certificar la situación del patrimonio de una persona individual o jurídica, reforzando la actividad registral actual en cuanto a los movimientos de la consulta electrónica por medio de usuario, clave y por medio del fortalecimiento de sistemas de seguridad electrónica en relación a las actividades que hoy en día son desarrolladas bajo dicho sistema.

Dentro de la presente investigación, se determinó que la consulta electrónica no se encuentra regulada en el ordenamiento jurídico guatemalteco, ni en la legislación registral, por lo que se hace necesaria su regularización. La utilización de la consulta electrónica, debe de fortalecerse por medio de su regulación dentro de la legislación jurídica guatemalteca, buscando con ello que brinde certeza y seguridad jurídica, y que ello coadyuve a que la utilización de la misma se extienda a los negocios jurídicos otorgando con ello los aspectos legales necesarios.

#### **4.6. Resultado de trabajo de campo.**

Del resultado de las entrevistas de campo realizadas a 20 personas entre profesionales y estudiantes del derecho, habiéndose utilizado los instrumentos previamente planificados se obtuvieron los siguientes resultados:

a. Respecto a la pregunta: **¿Considera usted que actualmente la consulta electrónica tiene validez jurídica?**, el resultado de la misma fue:

La interpretación del resultado es: que la población encuestada de 20 personas que representan el 100% de la muestra; 4 de ellas que representan el 20% de la muestra, señalaron que actualmente la consulta electrónica tiene validez jurídica; y 16 personas más que representan un 80% y completan el total de la muestra señalaron que no brinda dicha validez y certeza jurídica.

b. Respecto a la pregunta: **¿Considera usted que actualmente la consulta electrónica otorga certeza jurídica?**, el resultado de la misma fue:

La interpretación del resultado es: que la población encuestada de 20 personas que representan el 100% de la muestra; 5 de ellas que representan el 25% de la muestra, señalaron que actualmente la consulta electrónica otorga certeza jurídica; y 15 personas más que representan un 75% y completan el total de la muestra señalaron que no otorga esa certeza jurídica.





c. Respecto a la pregunta: **¿Considera que es necesario reformar las normas en dicha materia para darle la certeza jurídica necesaria a la consulta electrónica del Registro de la Propiedad?**, el resultado de la misma fue:

La interpretación del resultado es: que la población encuestada de 20 personas que representan el 100% de la muestra; 12 de ellas que representan el 60% de la muestra, señalaron que es necesario reformar las normas en dicha materia para darle la certeza jurídica necesaria a la consulta electrónica del Registro de la Propiedad y 8 personas más que representan el 40% restante de la muestra indicó que no debe de ser así.

d. Respecto a la pregunta: **¿Considera que una propuesta viable es la actualización y cambio informático que permita dar esa validez y certeza a las consultas electrónicas ante el Registro de la Propiedad?**, el resultado de la misma fue:

La interpretación del resultado es: que la población encuestada de 20 personas que representan el 100% de la muestra; 08 de ellas que representan el 40% de la muestra, señalaron que una propuesta viable es la actualización y cambio informático que permita dar esa validez y certeza a las consultas electrónicas ante el Registro de la Propiedad y 12 personas más que representan el 60% restante de la muestra indicó que no.

e. Respecto a la pregunta: **¿Existe la necesidad de dar certeza jurídica a las notificaciones electrónicas del Registro de la Propiedad en relación a la celeridad**



**de los procedimientos y la pronta y efectiva atención?, el resultado de la misma fue:**

La interpretación del resultado es: que la población encuestada de 20 personas que representan el 100% de la muestra; 18 de ellas que representan el 90% de la muestra, señalaron que existe la necesidad de dar certeza jurídica a las notificaciones electrónicas del Registro de la Propiedad en relación a la celeridad de los procedimientos y la pronta y efectiva atención y 2 personas más que representan el 10% restante de la muestra indicó que no.





## **CONCLUSIÓN DISCURSIVA**

La consulta electrónica que actualmente extiende el Registro General de la Propiedad de Guatemala, si bien es cierto coadyuva a la celeridad de información y de prestación de un servicio, violenta los principios de certeza y seguridad jurídica, toda vez que la misma no cuenta con esas características esenciales que hagan constar o certifiquen la realidad del bien, por lo cual en algunos momentos puede ser utilizados de forma inapropiada para la realización de negocios jurídicos en contratos de bienes inmuebles y sobre todo porque la utilización de la misma en un negocio jurídico produce como efecto la inefectividad del mismo, por no cumplirse con los requerimientos legales necesarios y requisitos esenciales establecidos en la ley.

Por otra parte la población representativa en general considera necesaria que la misma informática tenga un valor jurídico dentro de los distintos procedimientos registrales y que recaer en la actividad registral, la cual debe ser lo más pronta y efectiva posible; la misma consulta electrónica debe de ser regulada dentro de la legislación guatemalteca como una forma idónea de certificar la situación del patrimonio en relación a los bienes inmuebles de una persona individual o jurídica, reforzando la actitud registral actual en cuanto a los movimientos de la consulta electrónica por medio de usuario y clave y por medio del fortalecimiento de sistemas de seguridad electrónica en relación a las actividades hoy en día desarrolladas bajo dicho sistema.





## BIBLIOGRAFÍA

ACOSTA MORALES, Manuel Antonio. **Sistemas y Principios Rectores de los Registros Públicos de la Propiedad de Guatemala**. Usac, Guatemala, 1994.

BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylan. **Fundamentos del derecho notarial**. México: Ed. Cárdenas, 1984.

BARRIOS OSORIO, Omar Ricardo, **La internet y el comercio electrónico, determinación de los fundamentos para su sistematización jurídica en Guatemala**. Guatemala, Guatemala: Ed. Mayte, 2002.

CHIOVENDA, Giuseppe. **Instituciones del derecho procesal civil**. Revista crítica de derecho inmobiliario. España: Ediciones del Colegio de Registradores de Propiedad, 1936.

COLOMAR, Antonio F. **El escribano público**. **Boletín Notarial**, Colegio de escribanos de la Provincia de Santa Fé. Córdoba Argentina: (s.e.), 1986.

DÍAZ SÁNCHEZ, Elvin Leonel **Autonomía del derecho registral en el ordenamiento jurídico guatemalteco**. Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, 2009 Pág. 19

FIGUEROA PERDOMO, Claudia Lavinia, Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán. **Derecho Registral**. Guatemala: MR Libros, 2012.

GUEVARA MANRIQUE, Rubén. **Derecho Registral**. 3º Edición. Lima: Ojeda. 1988.

<http://www.uvg.edu.gt>

<http://octavocicloderechoumgchimal.blogspot.com/2010/10/caracteristicas-y-principios-del.html> 16-07-2015

<http://www.rgp.org.gt>

LAVANDERA, Zarzoso y Mengual. **Derecho notarial**. Revista de derecho privado. 2t. 2vol. México: Ed. UNAM, 2003.

MATTA CONSUEGRA, Daniel. **"Derecho Sucesorio y Registral guatemalteco"**. Ed. Mayté, Guatemala, 2004

MAZONI, Mario. Libro de notariado **"Sua origine ed importanza"**. Revista de derecho privado. México: Ed. UNAM, 2001.



**MENGUAL Y MENGUAL, José María. Elementos del derecho notarial. Introducción y parte general. 2t. 1vol. Barcelona: Ed. Bosch, 1990.**

**MUÑOZ, Nery Roberto y MUÑOZ, ROLDAN Rodrigo, Derecho registral inmobiliario Guatemalteco, Guatemala, Ed. Infoconsult Editores, 2005.**

**OLIVIER, Bienvenido. Seminario judicial. Instituto de investigaciones jurídicas. México: (s.e.), (s.f.).**

**OSSORIO Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. 33ª Edición Actualizada, corregida y aumentada por Guillermo Cabanellas de las Cuevas. Editorial Heliasta. S.R.L. Argentina 2008.**

**PERALTA MÉNDEZ, Carlos Enrique. "El Registro de la Propiedad. Doctrina guatemalteca". Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad San Carlos de Guatemala. Enero-Julio 1969. Imprenta Universitaria.**

**ROJAS AMANDI, Víctor Manuel. El uso de internet en el derecho. 2ª. ed.; Distrito Federal, México: Ed. Oxford, 2000.**

**TÉLLEZ VALDÉZ, Julio. Derecho informático. México: Ed. McGraw – Hill, 2004.**

**TÉLLEZ, Julio. Derecho Informativo "Sistematización y consolidación del derecho legislación y el manejo de la información en la era del conocimiento", Editorial Reudal, México, 1996. Editorial Granica.**

## **Legislación**

**Constitución Política de la República de Guatemala. Asamblea Nacional Constituyente. 1985.**

**Código Procesal Civil y Mercantil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 107.**