

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

**NECESARIA REGULACIÓN DEL SISTEMA BIOMÉTRICO EN LA LEY DE
INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA DE BIENES REGISTRADOS**

LUDIA JUDITH ACÁN CALDERÓN

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2018

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

**NECESARIA REGULACIÓN DEL SISTEMA BIOMÉTRICO EN LA LEY DE
INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA DE BIENES REGISTRADOS**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

LUDIA JUDITH ACÁN CALDERÓN

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, noviembre de 2018

**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: Lic. Henry Manuel Arriaga Contreras
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. Héctor René Granados Figueroa
Vocal: Lic. Mauro Danilo García Toc
Secretario: Lic. Carlos Alberto Cáceres Lima

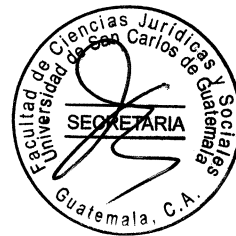
Segunda Fase:

Presidente: Licda. Maida Elizabeth López Ochoa
Vocal: Lic. Leslie Mynor Paiz Lobos
Secretaria: Licda. Olga Aracely López Hernández de Arriola

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



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
10 de marzo de 2016.

Atentamente pase al (a) Profesional, MARIA DE LOS ANGELES OVALLE OVALLE
_____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
LUDIA JUDITH ACÁN CALDERÓN, con carné 201013857,
intitulado NECESARIA REGULACIÓN DEL SISTEMA BIOMÉTRICO EN LA LEY DE INMOVILIZACIÓN
VOLUNTARIA DE BIENES REGISTRADOS.

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.

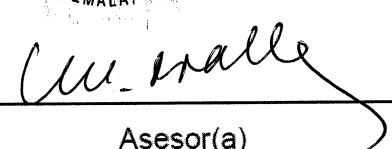
Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.


DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA OBRELLANA
Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Fecha de recepción 08 / 08 / 2016.

f)


Asesor(a)
(Firma y Sello)

Maria de los Angeles Ovalle Ovalle
Abogada y Notaria

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

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



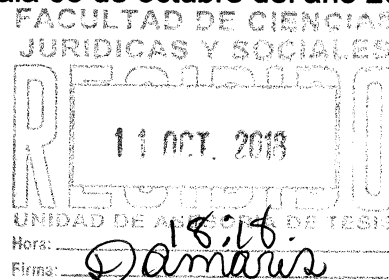
LICDA. MARÍA DE LOS ANGELES OVALLE OVALLE
ABOGADA Y NOTARIA



Guatemala 08 de octubre del año 2018

Licenciado

Roberto Fredy Orellana Martínez
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala



Licenciado Orellana Martínez:

De manera atenta hago de su conocimiento que en cumplimiento al nombramiento de fecha diez de marzo del año dos mil dieciséis fui nombrada asesora de tesis de la alumna **LUDIA JUDITH ACÁN CALDERÓN**, que se titula: **"NECESARIA REGULACIÓN DEL SISTEMA BIOMÉTRICO EN LA LEY DE INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA DE BIENES REGISTRADOS"**; para lo cual procedí a emitir opinión y los arreglos pertinentes, los cuales fueron atendidos por la sustentante, por lo que procedo a dictaminar en el siguiente sentido:

- 1) Por el objeto de desarrollo, análisis, contenido, aportaciones y teorías sustentadas por la autora, califico meritoriamente como importante y valedera la asesoría prestada, circunstancias de aplicación y académicas que tienen que concurrir y son atinentes a un trabajo de investigación de tesis de grado.
- 2) En relación a la redacción utilizada, se pudo observar que durante el desarrollo de la tesis se empleó una ortografía y gramática acorde. En cuanto a la contribución científica se puede observar que el trabajo desarrollado tiene el contenido científico requerido, pues de su estudio se aprecia claramente la importancia de regular el sistema biométrico en la legislación guatemalteca.
- 3) Los objetivos se alcanzaron y la hipótesis fue comprobada al dar a conocer la necesaria regulación del sistema biométrico en la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.
- 4) Los métodos que se utilizaron fueron: analítico, sintético, deductivo e inductivo. La técnica empleada fue la bibliográfica, de gran utilidad para la recolección de la información doctrinaria y jurídica relacionada con el tema investigado.
- 5) Se llevaron a cabo las correcciones sugeridas durante la asesoría a la introducción, desarrollo de los capítulos, conclusión discursiva y citas bibliográficas. Se hace la aclaración que entre la asesora y la alumna no existe parentesco alguno dentro de los grados de ley.

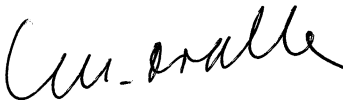
LICDA. MARÍA DE LOS ANGELES OVALLE OVALLE
ABOGADA Y NOTARIA



- 6) En relación a la conclusión discursiva se puede claramente establecer que la sustentante analizó la importancia de reformar la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, para implementar el sistema biométrico.
- 7) La bibliografía que se utilizó constató que en el desarrollo y culminación del trabajo de tesis, se utilizó la doctrina apropiada y la misma se ajusta perfectamente a los capítulos de la tesis.
- 8) He guiado a la alumna durante las etapas del proceso de investigación científica, aplicando los métodos y técnicas apropiadas, y ello fue de utilidad para la comprobación de la hipótesis planteada de acuerdo a la proyección científica de la investigación.

Doy a conocer que el trabajo de tesis de la sustentante cumple de manera eficaz con los requisitos establecidos en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que **DICTAMINO FAVORABLEMENTE** para que pueda continuar con el trámite respectivo, para evaluarse posteriormente por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Atentamente.


LICDA. MARÍA DE LOS ANGELES OVALLE OVALLE
ASESORA DE TESIS
COLEGIADA 9335

Maria de los Angeles Ovalle Ovalle
Abogada y Notaria



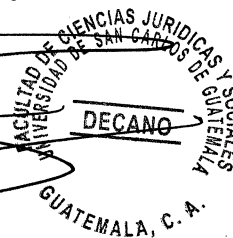
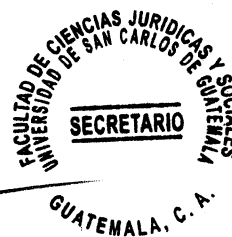
USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 22 de octubre de 2018.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante LUDIA JUDITH ACÁN CALDERÓN, titulado NECESARIA REGULACIÓN DEL SISTEMA BIOMÉTRICO EN LA LEY DE INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA DE BIENES REGISTRADOS. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

RFOM/darao.





DEDICATORIA

A DIOS:

Por haberme dado la vida, por los dones recibidos, por haberme guiado e iluminado en cada paso y en todo momento, permitiéndome alcanzar esta meta, a Él toda la gloria y la honra.

A MI MADRE:

Blanca Ludia Calderón Arenales, por su amor, comprensión y apoyo incondicional, por siempre haber estado a mi lado, por cada una de sus enseñanzas, por haber sido mi paño de lágrimas y quien me animaba en las noches de desvelo. Por ser mi ejemplo de fortaleza, paciencia, tolerancia, amor puro y humildad.

A MI PADRE:

Oscar Armando Acán Rodríguez, por su amor, ayuda y apoyo incondicional, por todo su esfuerzo en darme lo mejor, por sus enseñanzas de realizar cada actividad de la mejor manera, por sus consejos y siempre ver lo mejor en mí. Por ser mi ejemplo de perseverancia, esfuerzo, trabajo duro y superación.

A MI NOVIO:

Brian Collado Ramírez, por su apoyo, amor y ternura, por siempre ver lo mejor en mí y creer en mis capacidades, por ser esa luz y bendición en mi vida.



A MI TÍA:

Evelyn Patiño, por sus muestras de cariño incondicional a pesar de la distancia, su apoyo tanto moral como económico y consejos en los momentos determinantes de mi vida.

A MI FAMILIA:

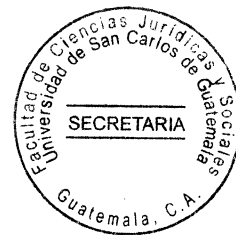
Por su apoyo y cariño, en especial a Victor Hugo Rojas Portillo, por su apoyo, cariño y consejos en los momentos más oportunos.

A:

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por todos los conocimientos adquiridos y experiencias vividas en sus aulas.

A:

Mi Alma Mater, la tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, por haberme permitido formar parte de tan gloriosa institución.



PRESENTACIÓN

En los últimos años ha existido el despojo ilegal de bienes inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad, lo cual afecta el derecho a la propiedad. A pesar de la emisión de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, la cual busca el fortalecimiento de la seguridad registral, se ha continuado dando esta problemática, ya que el mecanismo de la inmovilización, así como cancelación de inmovilización no ha sido fortalecido con los diversos avances tecnológicos que permiten corroborar debidamente la autenticidad de la huella dactilar del propietario.

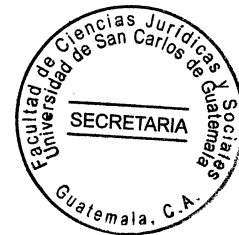
La investigación realizada es cualitativa. El objeto de estudio de la misma fueron las inmovilizaciones efectuadas sobre bienes inmuebles mediante el uso del sistema biométrico realizadas en el Registro General de la Propiedad de la zona central. Los sujetos en estudio fueron los propietarios de bienes inmuebles. El aporte académico de la tesis estableció que en la práctica, por algunos años, se ha utilizado el sistema biométrico pero al no estar preceptuado en la ley, ha quedado a discreción de los Registradores Generales su utilización, lo cual no brinda la seguridad y certeza jurídica que se ha buscado obtener mediante su utilización.

La investigación comprendió los años 2012-2015, período en el cual el sistema biométrico ha sido ampliamente utilizado en las inmovilizaciones realizadas en el Registro General de la Propiedad, cuya sede se encuentra ubicada en la ciudad de Guatemala, del departamento de Guatemala.

HIPÓTESIS



La implementación del sistema biométrico en la inmovilización voluntaria de bienes registrados como medio de corroboración de la autenticidad de la huella dactilar protegerá de mejor manera el derecho a la propiedad de las personas brindando certeza y seguridad jurídica registral a todos aquellos propietarios de bienes inmuebles en la sociedad guatemalteca.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

La hipótesis formulada se comprobó dando a conocer las ventajas económicas para los propietarios en cuanto al uso del sistema biométrico, en lugar de la emisión de dictámenes de peritos en el mecanismo de inmovilización de bienes.

También, con la comprobación de la hipótesis se logró establecer la necesidad de regular el sistema biométrico en la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, para proteger de mejor manera el derecho a la propiedad de las personas y brindar certeza y seguridad jurídica registral.

Durante el desarrollo del trabajo de tesis que se presenta, se emplearon los métodos de investigación analítico, sintético, inductivo y deductivo; así como también las técnicas de investigación documental y bibliográfica.



ÍNDICE

Introducción.....	i
-------------------	---

CAPÍTULO I

1. Derecho registral.....	1
1.1. Definiciones.....	1
1.2. Finalidad.....	2
1.3. Naturaleza jurídica.....	3
1.4. Autonomía.....	3
1.5. Sistemas registrales.....	4
1.6. Clasificación de los sistemas registrales.....	5
1.7. Características del sistema registral guatemalteco.....	10
1.8. Principios registrales.....	11

CAPÍTULO II

2. Registro General de la Propiedad.....	23
2.1. Reseña histórica.....	23
2.2. Definición.....	30
2.3. Importancia de los registros.....	32
2.4. Organización y funcionamiento.....	33
2.5. Modelo operativo manual.....	36
2.6. Proceso de conservación de la información.....	37
2.7. Proceso de registro electrónico.....	38
2.8. Modelo operativo electrónico.....	40

CAPÍTULO III

3. Sistema biométrico.....	43
3.1. Concepto de biometría.....	44
3.2. Evolución histórica.....	44

3.3.	Importancia y objetivos.....	46
3.4.	El proceso biométrico.....	47
3.5.	Funcionamiento.....	48
3.6.	Sensores biométricos.....	49
3.7.	Procesamiento de la información.....	51
3.8.	Huella dactilar.....	52

CAPÍTULO IV

4.	Regulación del sistema biométrico en la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.....	55
4.1.	Derecho de propiedad.....	56
4.2.	Inmovilización de bienes.....	60
4.3.	Documentos que se presentan.....	61
4.4.	La necesaria regulación del sistema biométrico en la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados en Guatemala.....	
4.5.	Propuesta de reforma.....	70

	CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	75
	BIBLIOGRAFÍA.....	77

INTRODUCCIÓN

El tema se eligió para dar a conocer la necesaria regulación del sistema biométrico en la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados. El despojo ilegal de bienes inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad existente en el país, trajo como resultado la emisión del Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.

En la legislación, se estableció la inmovilización voluntaria como un mecanismo que permitiera evitar cualquier mala práctica que menoscabara el derecho a la propiedad y la seguridad registral; convirtiéndose la huella dactilar del propietario en la base que garantizaría la protección al derecho a la propiedad, siendo necesaria de esta forma su impresión en las solicitudes, tanto para la inmovilización, como para la cancelación de la inmovilización.

El trabajo que se presenta es doctrinario, jurídico y social, y tiene como finalidad que se regule el sistema biométrico como medio de corroboración de la autenticidad de la huella dactilar del propietario.

Los objetivos de la tesis dieron a conocer la importancia de describir el mecanismo de la inmovilización voluntaria de bienes, sus ventajas y la forma en que se lleva a cabo en el Registro General de la Propiedad, así como determinaron los medios técnico-científicos apropiados para la corroboración de la autenticidad de la huella dactilar del propietario que utiliza el Registro General de la Propiedad.

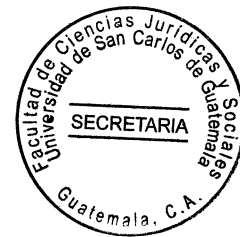
La hipótesis formulada fue comprobada para dar a conocer la importancia de determinar el grado de certeza y seguridad jurídica registral que el sistema biométrico como medio de corroboración de la autenticidad de la huella dactilar brinda, así como la necesidad de proponer reformas a la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, en cuanto la inclusión del sistema biométrico como medio técnico-científico apropiado para la corroboración de la autenticidad de la huella dactilar del propietario.



El método analítico de investigación se basó en descomponer un todo en sus partes o elementos para estudiar cada una de ellas de forma separada con el objeto de descubrir la esencia del fenómeno que se está estudiando. Dicho método, se aplicó en la presente investigación al estudiar el mecanismo de la inmovilización de bienes registrados, la forma en que se realiza en Guatemala; el sistema biométrico como medio complementario, sus características, funcionamiento, ventajas económicas y jurídicas de su implementación, y la seguridad jurídica registral que puede brindar; el método sintético, permitió reconstruir un todo a partir de los diversos elementos que lo conforman y que previamente fueron estudiados. El mismo, se utilizó para la elaboración de la conclusión discursiva a la que se arribó al final de la investigación, permitiendo establecer la necesidad de regular el sistema biométrico; el método deductivo, estableció situaciones concretas y regulaciones normativas específicas del tema planteado; y el método inductivo, indicó la problemática que genera la falta de regulación del sistema biométrico en el Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala.

La tesis se dividió en los siguientes capítulos: en el primer capítulo, se indica el derecho registral, definiciones, finalidad, naturaleza jurídica, autonomía, sistemas registrales, clasificación, características y principios registrales; en el segundo capítulo, se señala el Registro General de la Propiedad, reseña histórica, importancia de los registros, organización y funcionamiento, modelo operativo manual, proceso de conservación de la información y proceso de registro electrónico; en el tercer capítulo, se analiza el sistema biométrico, concepto de biometría, evolución histórica, importancia, objetivos, proceso biométrico, funcionamiento, sensores biométricos, procesamiento de la información y huella dactilar; y en el cuarto capítulo, se estudia la necesaria regulación del sistema biométrico en la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.

La técnica utilizada fue la bibliográfica y con la misma se consultaron libros, periódicos, revistas, documentos con información relevante respecto al tema que se está investigando y todos sus elementos. Al igual que se consultó la doctrina relacionada con el problema planteado y la legislación aplicable existente.



CAPÍTULO I

1. Derecho registral

Es la rama del derecho integrada 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 relación con terceros.

1.1. Definiciones

“Es la rama del derecho que regula el registro de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos, así como tiene relación con los efectos derivados de ese registro. Además, incluye los asientos que pueden practicarse registralmente”.¹

El derecho registral es el conjunto de normas jurídicas que regulan la organización y el procedimiento del Registro de la Propiedad, así como los efectos derivados de la registración.

Es la parte del derecho registral que se refiere al conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y el funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptar fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los

¹ Cano Tello, Diego Celestino. **Manual de derecho registral**. Pág. 30.



derechos reales o a los que afectan, relativos a los inmuebles, así como también las formas y resultados de esos registros; y por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella.

Derecho registral es el conjunto de normas y principios que regulan la organización, el funcionamiento y los efectos de la publicidad registral, en función de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles.

También, se puede indicar que es la rama del derecho que estudia todo lo relacionado con los registros públicos, en el caso del inmobiliario, específicamente al Registro de la Propiedad, institución a quien le es correspondiente, llevar cuenta y razón de los bienes inmuebles, derechos reales y gravámenes desde su creación hasta su extinción.

1.2. Finalidad

El motivo de ser del derecho registral es ser un instrumento de seguridad. Consiste en la publicidad de determinados hechos y actos para dar seguridad jurídica a las relaciones nacidas fuera del registro.

En relación al fin del derecho registral, consiste en dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario. No cabe lugar a dudas, que la finalidad registral principal consiste en el registro y control de la titularidad de los bienes. La publicidad es esencial para el conocimiento de la situación de los bienes que hayan sido registrados.

1.3. Naturaleza jurídica

“La naturaleza jurídica en la cual se enmarca el derecho registral es más de tipo sustantiva que adjetiva o formal. El Registro de la Propiedad de Inmueble es constitutivo del pilar de la seguridad jurídica, debido a que las negociaciones que se llevan a cabo, adquieren certeza mediante el principio de publicidad que caracteriza a dicha institución”.²

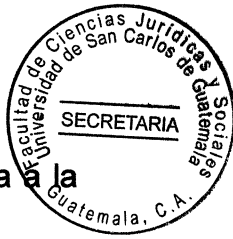
Se toma en cuenta como naturaleza jurídica de la publicidad, a la divulgación directa o indirecta de un hecho que puede perjudicar a terceros, llevada a cabo en forma adecuada para que dichos terceros puedan conocer a cabalidad el evento, en estos casos la declaración es proveniente de un órgano público.

1.4. Autonomía

Se considera que en Guatemala aún no existe autonomía legislativa y que el derecho registral es parte del derecho civil, siendo la legislación civil la que se encarga de su regulación. Algunos estudiosos del derecho toman en consideración que debido a tener sus mismos principios, se podría tomar en consideración una rama autónoma del derecho.

Por ende, se puede indicar que el derecho registral es conocido con distintas denominaciones como derecho hipotecario, derecho inmobiliario, derecho del Registro de

² García Coni, Juan Raúl. **Derecho registral**. Pág. 25.



la Propiedad y derecho registral. Ninguna de las definiciones indicada es adversa a la doctrina, y han sido los diversos autores quienes han decidido llamarle de distinta forma, desde luego no cabe discusión alguna sobre el ámbito o contenido, sino que únicamente en lo relacionado con su denominación.

La mayoría de autores se inclinan por el derecho inmobiliario registral, debido a la utilidad de su técnica, a pesar de que está claro que en el Registro del país, se inscriben además de bienes inmuebles, bienes muebles identificados; y por ello, es más empleada la denominación derecho registral.

1.5. Sistemas registrales

“Se entiende por sistema registral a la técnica de llevar el registro en un determinado ordenamiento, que conlleva la publicidad registral y consiste en el medio para efectuarla. En la actualidad, se consideran como simples etapas superadas en el desarrollo histórico de la publicidad registral”.³

Las diferencias y analogías entre los ordenamientos de los diversos países y las distintas maneras de organización del régimen jurídico de la publicidad registral, hacen que los posibles sistemas registrales sean diversos, debido a que en toda la legislación en donde se regula el Registro de la Propiedad existe un sistema, que puede ser similar, pero nunca va a ser igual a otro.

³ Atilio Cornejo, José Américo. **Derecho registral**. Pág. 27.

Cuando se hace referencia a los sistemas registrales, se mencionan las diversas formas en las cuales se pueden organizar los registros, así como también los distintos efectos en que se pueden dar las inscripciones, no únicamente en relación a tomarlas en consideración como declarativas o constitutivas, sino también en cuanto a la protección de los derechos de terceros. Para lograr una mejor interpretación del sistema registral, se toma en consideración que se lleva a cabo un análisis del derecho registral comparado, tratando de encontrar las diferencias y similitudes con otros sistemas.

El examen de los distintos sistemas registrales de derecho comparado permite la obtención de recomendaciones, como lo es la necesidad del perfeccionamiento de un sistema registral propio en cualquier país, sea cual fuere su regulación acerca de los derechos reales; así también, la necesidad de comprender la peculiaridad de cada sistema, lo cual ha provocado que se haya creado su propio sistema y ello se debe a que el sistema registral forma parte del derecho civil en relación a los bienes inmuebles, además de que el sistema registral se encuentra íntimamente enlazado con la realidad social de cada país.

1.6. Clasificación de los sistemas registrales

Esta clasificación puede llevarse a cabo mediante varios criterios, tomando en consideración que cualquier clasificación tiene un valor limitado que puede dar lugar a simplificaciones.



Los sistemas registrales mayormente conocidos son los siguientes:

- a) Sistema Francés: contiene diversas características que a continuación se dan a conocer.
- La transmisión se hace por vía consensual sin necesitar registración.
 - Los notarios y otros funcionarios públicos que otorgan títulos registrables, se encuentran bajo la obligación a presentarlos registralmente en un plazo preestablecido.
 - No existe clasificación o hay una clasificación limitada de los documentos registrables.
 - La registración no convalida los títulos nulos o anulables.
 - Se tiene que transcribir literalmente el documento y se tiene que solicitar un duplicado para archivo.
 - Existe un índice alfabético de persona y otro por fincas, encuadrados en orden cronológico.



- La prioridad u orden de preferencia entre los títulos presentados determina el registro, dando prioridad al día y no a la hora, motivo por el cual, existen documentos presentados el mismo día que tienen preferencia por la fecha que haya sido el otorgamiento.
- Existe una coordinación con el catastro.
- b) Sistema alemán: contiene diversas características que a continuación se dan a conocer.
- La inscripción tiene un valor constitutivo, antes se dan las fases del acto causal y del acuerdo real, previas a la inscripción. Las tres fases son las siguientes: negocio, consentimiento e inscripción y constituyen el negocio jurídico real.
- Se tiene que legitimar con la inscripción y fe pública registral.
- Existe una amplia calificación de los documentos registrales.
- Se lleva a cabo la inscripción mediante el sistema de encasillados, en el cual el Registrador toma del título los datos esenciales llevándolos a la correspondiente casilla.
- Existe una completa correspondencia con el catastro.



- Hay prioridad por el orden de presentación de los títulos.
 - El tracto sucesivo rige el orden riguroso de inscripciones.
- c) Sistema español: contiene diversas características que a continuación se dan a conocer.
- La transmisión inmobiliaria se presenta por el título y la tradición, el otorgamiento de la escritura es equivalente a la entrega de la cosa.
 - La inscripción es voluntaria y completamente declarativa.
 - Existe legitimación de la apariencia jurídica en beneficio del tercero registral. El asiento se presume cierto.
 - Hay agrupación de asientos por fincas, dejando para el efecto espacio en cada finca para asientos posteriores.
 - No existe correlación con el catastro.
- d) Sistema australiano: contiene ciertas características que a continuación se dan a conocer.



- El ingreso de las fincas en el sistema es voluntario, pero una vez estén inscritas, todas las operaciones posteriores tienen que registrarse.
- Existe un procedimiento de depuración.
- El título se conserva en el Registro, expidiéndose un duplicado en beneficio del propietario.
- Se pueden anotar embargos y otros en el título original, aún sin el consentimiento del propietario, al dueño únicamente se le tiene que citar para así poner la anotación en el duplicado.
- Existe un seguro oficial para la indemnización del perjudicado.
- Hay un Registro único para toda la Nación.

Como puede notarse, los sistemas registrales se denominan por el nombre del país en el cual se originaron, de esa manera se tiene el sistema francés, alemán, español y australiano, entre otros.

“Los sistemas inmobiliarios registrales comúnmente son divididos en tres grupos: adjetivo o declarativo, que se conoce como francés; constitutivo, que se conoce como Alemán; sustantivo, llamado Acta Torrens; y un cuarto, llamado de sustantividad relativa o



funcional. Este último, viene a ser una solución intermedia entre el sistema declarativo y sustantivo, debido a que la inscripción continúa siendo voluntaria y de efectos declarativos, pero resulta siendo un requisito cuando los derechos sobre bienes inmuebles perjudiquen a un tercero”.⁴

1.7. Características del sistema registral guatemalteco

El sistema aplicado en Guatemala tiene las siguientes características:

- a) Utilización del folio real para sus inscripciones: ello hace que cada finca esté individualizada por su mismo número y, en el mismo folio constan todas sus operaciones, inclusive las ya canceladas. El folio real es de vital importancia, debido a que se conoce todo el historial de la finca.
- b) Es declarativo: debido a que los derechos nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del Registro, y únicamente surten efectos ante tercero cuando se inscriben.
- c) Las inscripciones se llevan a cabo a petición de las partes.
- d) La forma de los asientos registrales es mediante inscripción, o sea, que cada operación lleva un resumen de la operación, y no se transcribe total o literalmente

⁴ López de Zavala, Sergio Fernando. **Curso introductorio de derecho registral**. Pág. 50.



el documento, tampoco se encasilla, aunque un duplicado del documento se tiene que conservar en el Registro, que es el fundamento de la inscripción.

- e) La inscripción tiene fuerza que convalida y la inscripción otorga plena protección a los derechos adquiridos por la fe pública registral, pero el negocio ya existe antes del llegar al Registro.
- f) Se tienen que reconocer y distinguir entre las partes y los terceros.
- g) Todo lo que se inscribe es público.
- h) Rigen los principios procesales, algunos de ellos, regulados en la misma legislación.

1.8. Principios registrales

La palabra inicio es proveniente del latín *principium*, que deriva de *primum*, que quiere decir preferencia, de donde se deduce que consiste en el principio u origen de una determinada cosa o de aquello de donde es procedente.

La legislación escrita no puede abarcar todas las posibilidades o eventos que en la vida se lleguen a presentar, de ello, deriva que en la aplicación de las normas jurídicas a casos concretos, se tienen que advertir lagunas legales que dejan al juzgador en la

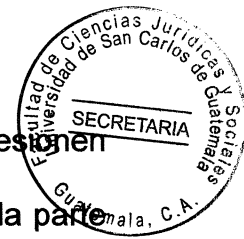
necesidad de tener que acudir a otras fuentes para la resolución del litigio sometido a su jurisdicción.

Los principios registrales conocidos como principios hipotecarios, consisten en las ideas principales que inspiran el ordenamiento del sistema registral, los cuales explican el contenido y funciones del Registro de la Propiedad.

Los mismos, explican el contenido y función de los registros públicos y están completamente entrelazados unos con otros, de forma que no existen en forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refieren a la constitución de una técnica y elaboración del estudio registral y sirven para prestar una explicación teórica y práctica de la función registral.

Son los principios, las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema y la serie sistemática de las bases fundamentales, así como resultado del ordenamiento jurídico registral.

- a) **Especialidad:** tiene como objetivo la determinación de los bienes que son objeto de inscripción, sus titulares, el alcance y contenido de los derechos. Se tiene que exigir que los derechos publicados por el Registro se encuentren debidamente definidos y precisados en relación a su tutelaridad, naturaleza, contenido y limitaciones. Debido a este principio, a los inmuebles se les tiene que asignar un folio y un número de finca para una referencia numérica más ordenada y rápida.



- b) Rogación: “Los derechos reales inmobiliarios y cualesquiera otros que los lesionen en su sustancia legal, se tienen que inscribir en el Registro a solicitud de la parte interesada y no de oficio. Este principio se encuentra estrechamente ligado con el de consentimiento, debido a que en la mayoría de casos, la solicitud de inscripción la realiza el titular del derecho”.⁵

Por ende, la función del Registrador es rogada, debido a que aunque él tenga conocimiento de la existencia jurídica de un acto inscribible, si el interesado no ha acudido al Registro, el mismo no puede proceder de oficio. Este principio se encuentra regulado en el ordenamiento jurídico en el Artículo 1127 del Código Civil Decreto Ley 106 que indica: “La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Los registradores harán toda inscripción, anotación o cancelación, dentro del término de ocho días, contado desde la fecha de recepción del documento. Si éste diere lugar a varias de las operaciones antes indicadas, el término se ampliará en seis días más”.

Es de importancia hacer mención que en otros ordenamientos jurídicos se encuentra regulado el desistimiento total o parcial del procedimiento de inscripción, debido a que se toma en consideración que si es una actividad rogada, el mismo interesado puede declinar su derecho antes de su inscripción. Además, de los

⁵ Ibid. Pág. 55.

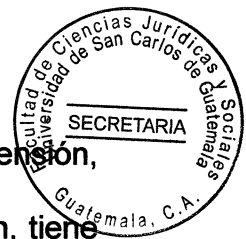


interesados, las autoridades judiciales pueden ordenar la inscripción sin tener ningún interés personal en el asunto.

- c) **Legalidad:** es referente a que todo documento al ingresar al Registro de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción tiene que ser examinado por el Registrador en relación a sus elementos, existencia y validez, o sea, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exigen los ordenamientos jurídicos. A dicha función, se le llama calificadora.

El principio de legalidad impone que los títulos que pretendan ser registrados tienen que ser examinados, verificados o calificados antes de ser inscritos, con la finalidad de que únicamente tengan acceso al Registro los títulos válidos y perfectos. Se tiene que llevar a cabo mediante la calificación, permitiendo la inscripción de títulos válidos e impide el acceso al Registro de títulos viciados o imperfectos.

De acuerdo a este principio, todo lo registrado se lleva a cabo en base a un título legal. Este principio, limita la operación en el Registro de títulos inválidos o imperfectos, no tomando en consideración su origen, que pudo ser notarial, administrativo o judicial, y así se logra una concordancia entre el mundo real con el mundo registral.



Si el interesado no se encuentra de acuerdo con la denegatoria, suspensión, cancelación o inscripción de un documento, por una inadecuada calificación, tiene derecho a plantear un ocurso por la vía de los incidentes ante un juez de primera instancia.

- d) Tracto sucesivo: los asientos del Registro se tienen enlazar unos con otros en forma ininterrumpida, asegurando que los derechos reales, objeto de la inscripción han sido constituidos, transferidos o cancelados por la persona que en el Registro aparece con derecho a ello, debido a que al existir una relación íntima entre las inscripciones que anteceden y la que tiene que efectuarse, respetando así una estricta correlación entre éstas, también debe haber una estricta relación entre el documento que dará lugar a la presente inscripción con el último que aparezca ya anotado, pudiendo llevar en forma clara y eficiente la historia total de las fincas.

Este principio exige un orden o continuidad entre los subsiguientes titulares del dominio o derecho real inscrito, de forma, que resulte perfectamente concatenada la transmisión o constitución de esos derechos reales. En las inscripciones relativas a un bien anteriormente inscrito, se omitirán aquellas circunstancias que respecto de él consten ya en el Registro, haciéndose sólo referencia a ellas.

- e) Consentimiento: para que el Registrador pueda inscribir un contrato o acto constitutivo, el mismo tiene que haber sido otorgado por quien en el Registro aparezca con derecho para hacerlo, de esa forma, también para que en los



asientos del Registro exista una modificación, es necesaria la voluntad del titular registral posible, previamente deberá existir el consentimiento o asentimiento del titular del derecho inscrito para que se produzca la modificación de la situación jurídica.

“Por una parte, existe el consentimiento en el acto jurídico y, por otro, el de inscribirlo, el cual se comprende implicado y de forma excepcional se manifiesta explícitamente, con la presentación del documento al Registro. El mismo notario tiene la obligación de advertir en cuanto a las obligaciones del registro en el mismo instrumento”.⁶

- f) Publicidad: puede examinarse desde dos puntos de vista que son el material y formal. El material, se encuentra concedido como el derecho que otorga la inscripción, siendo el mismo la presunción de su existencia o apariencia legal y la oponibilidad frente a otro no inscrito, por ello, los actos sujetos a registro únicamente producen efectos contra terceros desde la fecha del respectivo registro y la falta de registro no puede ser opuesta a los interesados por sus representantes legales a quienes les incumbe la obligación de promoverlo, ni por los herederos de éstos.

Ello, quiere decir, que los documentos que sean registrables y no se registren, no son productores de efectos en perjuicio de terceros.

⁶ Carzolio Golán, Antonio Gonzalo. **Teoría general del derecho registral**. Pág. 21.



La publicidad formal es referente a la posibilidad de obtener del Registro las certificaciones de las inscripciones, la consulta física o electrónica de los libros.

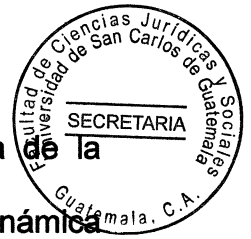
Este es el principio registral por excelencia, y no se puede concebir la existencia del Registro sin publicidad. El Registro, se encarga de revelar la situación jurídica de los inmuebles, y toda persona, sea o no tercero registral o cualquier interesado, tiene derecho a que se le muestren los asientos del Registro y la obtención de constancias relacionadas con los mismos.

En Guatemala, se encuentra reconocido en la Constitución Política de la República de Guatemala en los artículos 29, 30 y 31 que aseguran el libre acceso a dependencias del Estado, la publicidad de los actos administrativos y el acceso a archivos y registros estatales.

Por su lado, el Código Civil de Guatemala en el Artículo 1124 indica que son públicos los documentos, libros y actuaciones del Registro de la Propiedad. De esa manera, el Artículo 1180 regula la obligación de los Registradores de expedir las certificaciones que se soliciten.

- g) Prioridad: “Es preferente al acto susceptible de registrarse en el que en primer término ingrese al Registro, sobre cualquiera otro que ingrese posteriormente. Este principio, busca la armonía entre los diversos derechos que recaigan sobre un mismo bien, mediante un sistema de graduación de preferencia”.⁷

⁷ Ibid. Pág. 60.



El rango en sí no es un derecho, sino que es un atributo que emana de la naturaleza intrínseca del derecho real inmobiliario en contacto con la dinámica registral.

La prioridad registral es de importancia, ya que su adecuada aplicación en la práctica y una correcta concepción doctrinaria, se tiene asegurará con mayor certeza para la utilidad de la pretensión de documentos al Registro de la Propiedad, lo cual a su vez redundará en mayor agilidad en el tráfico de bienes.

El principio de prioridad es aquél en virtud del cual el acto registral que primeramente ingrese en el Registro de la Propiedad, se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registral que siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado al registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque ese acto fuese de fecha anterior.

El mismo, es aquél que por virtud del cual el acto registrable que primero ingresa al Registro se antepone, o deviene de rango superior, a cualquier otro acto registrable, que incompatible o perjudicial al ya inscrito, no hubiere tenido todavía acceso al Registro, aunque fuese de fecha anterior.

En ese orden de ideas, se tiene que otorgar preferencia a los títulos registrables, por el orden de su presentación en el Registro, tomando en consideración no únicamente el día sino también la hora, minutos y segundos.



Este principio está regulado en los artículos 1141 y 1142 del Código Civil al señalar que entre dos o más inscripciones de la misma fecha y relativas a la misma fecha o derecho, se determinará la preferencia la anterioridad en la entrega del título en el Registro.

Si se presentare al mismo día al Registro, despacho que contenga orden o mandamiento judicial de anotación de demanda o embargo y testimonio de escritura pública de actos o contratos que lesionen a los mismos bienes o derechos, se atenderá a la hora de entrega de los documentos.

Se tiene que establecer por medio del libro de entrega de documentos, en el que el ingreso de los mismos se tiene que consignar en riguroso orden cronológico. En dicho libro, se tiene que anotar como mínimo el número de orden de ingreso del documento, el nombre del presentante, la hora de entrega y fecha, el número de tomo y el número de copia.

“Este derecho se establece por medio del libro de entrega de documentos, cuyo ingreso se tiene que consignar en riguroso orden cronológico, anotándose como mínimo el número de orden de ingreso del documento, el nombre del presentante, la hora exacta y fecha de entrega”.⁸ Si el documento es rechazado para su inscripción se perderá la prioridad, a excepción que el mismo sea injustificado y así lo resuelva un juez de primera instancia. En caso de documentos suspendidos,

⁸ Ibid. Pág. 66.



prioridad se perderá al retirar el documento del Registro, a menos que el interesado haya solicitado inscripción provisional al momento de su presentación.

- h) Legitimación: es el principio que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. Es considerado como uno de los principios de mayor importancia, debido a que la legitimación es tomada en cuenta como el reconocimiento hecho por la norma jurídica de poder llevar a cabo un acto jurídico con eficacia. Lo legítimo, es lo que está de acuerdo a las leyes, siendo genuino y auténtico.

La legislación guatemalteca no tiene un Artículo específico que indique que el derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada en el asiento respectivo.

“La inscripción no convalida los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el registro aparezca con derecho a ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuando a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de causas que no aparezcan en el mismo registro”.⁹

Si se inscribe un contrato nulo, el hecho de la inscripción no lo convalida, sigue siendo nulo, esto es claro. Su interpretación resulta complicada, debido a que hace referencia a actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que

⁹ Manzano Solano, Manuel Antonio. **La responsabilidad registral**. Pág. 44.



en el Registro aparezca con derecho a ella, una vez inscrito no se invalidarán en relación a terceros, pero ello, no siempre es de esa manera, porque se debe tomar en consideración que algunas veces se presenta una inscripción falsa que se descubre cuando la finca ya ha pasado por uno o dos adquirentes, y al declarar nula una de las inscripciones anteriores, todas las demás quedarán sin sustento, no importando que el último adquirente lo haya adquirido de buena fe y que las motivaciones no constaban en el Registro.





CAPÍTULO II

2. Registro General de la Propiedad

2.1. Reseña histórica

“Durante al año 1768 fue publicada en España una pragmática del Rey Carlos III, que modificaba el sistema general de Registros de la época. En esa pragmática, se mandó que distintos pueblos cabezas de jurisdicción se reunieran en un partido teniendo un mismo Registro común de todos. Con ello, se lograron eliminar los diversos Registros diseminados en las casas capitulares, vigilados por la justicia ordinaria”.¹⁰

En los libros se tenía que tomar razón de todos los instrumentos relacionados con imposiciones, ventas y redenciones de censos o tributos, venta de bienes raíces o considerados por tales, así como fianzas en que se hipotecaran especialmente los bienes, escrituras de mayorazgos y de obras, todas las que tuvieran hipoteca nacional y expresa o cualquier gravamen, designándola al mismo tiempo y a la forma de hacer su liberación.

La pragmática a la cual se está haciendo mención, hizo obligatoria la inscripción de los derechos reales, tomando en consideración la sanción de no hacer fe en juicio los títulos que no tuvieran esta formalidad, se previno el término en que debían hacerse las

¹⁰ Gómez Gallego, Francisco Javier. **Historia del derecho registral**. Pág. 30.



inscripciones. De esta ley data la obligación de poner al pie de las escrituras una razón advirtiéndolo a los otorgantes la obligación de presentarlas a los Registros para su inscripción. Además, se regularizaron los Registros y las inscripciones con la finalidad de que aparecieran con orden y claridad.

Por la pragmática, el Registro de Hipotecas quedó implantado en Guatemala y el primer asiento en los libros del antiguo Oficio de Hipotecas es de fecha 24 de abril del año 1777. La pragmática fue ampliada por Real Cédula del 9 de febrero del año 1778, en donde se ordenó anotar de manera necesaria las escrituras de constitución de hipotecas expresas y especiales, sin la existencia de excepción alguna, y señaló algunos actos inscribibles como censos, redenciones, vínculos, mayorazgos y patronatos, fianzas, cartas de pago, empeños, obligaciones, traspasos de bienes, y cualesquiera otra hipoteca que procediera de ventas.

Otra cédula publicada el 16 de abril del año 1783, estableció el oficio de hipotecas en todas las Cabezas de Partido y una instrucción que se publicó el 25 de agosto de 1802, completó la ley anterior con disposiciones para poder hacer mayormente efectiva la creación y las funciones de los anotadores de las hipotecas.

En ella, se lograron designar los pueblos en que tenían que establecerse los Registros de Hipotecas, ordenando la inscripción de los documentos que contuvieran la hipoteca especial, señalada y expresa.



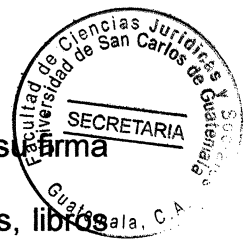
De esa manera, transcurrió el sistema registral sin muchas variantes, aún después de la Independencia del año 1821. Con ello, se trataba del inicio de una estructura registral cuyos rasgos mantienen una importancia histórica de necesario reconocimiento.

Por su parte, a instancia de la Cámara de Representantes de Guatemala, de la Sociedad Económica y del Consejo de Estado, el gobierno de la República le encargó al jurisconsulto Manuel Ubico, la elaboración de un proyecto de ley hipotecaria fundamentado en el principio de legislación moderna, en contraste con la época independiente. Ubico formuló un proyecto de ley hipotecaria, fundamentado en la ley, y la comisión codificadora lo incluyó en el Código Civil que inició a regir el 15 de septiembre del año 1877.

“Debido al Decreto 175 dictado por el General Justo Rufino Barrios con fecha 19 de junio de 1877, se crearon y organizaron tres registros regionales, con residencia en la ciudad capital. Se emitió el primer Reglamento del Registro referente a los libros, obligación de firma y autorización del juez y del Registrador. También, se reguló que los libros tienen que ser foliados con inscripciones, anotaciones y asientos bajo el sistema de tracto sucesivo, teniendo margen suficiente para anotar cualquier razón de suspensión”.¹¹

Se mantuvieron algunos rasgos hasta la modernización y reforma del Registro, en algunas ocasiones se puede indicar que es necesario que se consulten libros físicos, estimándose su porcentaje como mínimo.

¹¹ Ibid. Pág. 70.



En el citado Decreto, se contempló la obligación del Registrador de autorizar con su firma las inscripciones, cancelaciones y anotaciones con media firma, notas marginales, libros de inscripción e índices por departamento. Se indica el contenido de los asientos y se norma la forma en la cual tienen que realizarse las inscripciones.

Se crearon dos clases de libros: uno para fincas urbanas y otro para fincas rústicas, sin directrices para hacer la distinción de lo urbano y lo rural. Hechas las operaciones en los libros de inscripciones, se tienen que trasladar a los índices, el Registro quedó definitivamente abierto al público el 17 de septiembre de 1877 y el sistema fue y sigue siendo de folio real.

Durante los primeros diez años de operaciones, la integración jurisdiccional padeció varias modificaciones: en el año 1892, se estableció el Registro del departamento de San Marcos con una zona especial. El 23 de julio del año 1892, se creó el Registro de Retalhuleu comprendiendo este departamento. El 1 de noviembre de 1897, se redujeron nuevamente a tres los Registros: en la ciudad capital, en el departamento de Jalapa y en el departamento de Quetzaltenango.

El 30 de abril y el 27 de mayo de 1898, se dictaron acuerdos mediante los cuales se instauraban seis registros regionales. El 13 de mayo de 1933, la Asamblea Legislativa emitió un Código Civil contenido en el Decreto Legislativo del año 1932 que entró en vigor el 30 de junio del año 1933 y que regula el Registro de la Propiedad en el Capítulo VII, conservando en su mayoría la organización vigente a esta fecha.



Treinta años después, el Coronel Enrique Peralta Azurdia, jefe de gobierno, **emitió el** Decreto Ley 106 de fecha 14 de septiembre del año 1963, reformado por el Decreto Ley 218, que es el actual Código Civil, vigente a partir del 1 de julio del año 1964, que regula el Registro de la Propiedad en el Libro IV, y que sufrió algunas reformas por el Decreto Ley 124-85 emitido por el gobierno del General Oscar Humberto Mejía, el 29 de noviembre del año 1985.

Por bastante tiempo estuvo en vigor el Reglamento del Registro de la Propiedad, que fue dictado en junio del año 1878, que estructuró el Registro sobre bases modernas, el cual fue derogado y sustituido por el Acuerdo gubernativo 359-87, también derogado y ahora se cuenta con un Reglamento del año 2005.

En la actualidad, únicamente existen dos Registros de la Propiedad, aunque por principio estaban revestidos de autonomía, la necesidad de abordaje de este tema ha creado una permanente vinculación y ambos registros operan electrónicamente.

Durante la época colonial, no existió la figura del Registro de la Propiedad, a pesar de que algunos antecedentes más antiguos de éste consisten en los documentos de propiedad que hayan sido expedidos por los reyes y autoridades monárquicas. Durante la época post colonial, únicamente se llevaba a cabo un registro de propiedad inmueble, el cual estaba a cargo de las jefaturas de policía.

Otros autores e historiadores refieren que existió un registro de hipotecas, el cual se fundó en 1768 por el Rey Don Carlos III, el cual lo denominó Oficio de Hipotecas, no era propiamente un registro de inmuebles, sino solamente un registro de gravámenes reales sobre los inmuebles, aunque esta figura se considera como el antecedente más cercano al Registro de la Propiedad.

“A partir del 5 de septiembre de 1877, fecha en que cobró vigencia el primer 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, siendo este el Registro que regulaba el Código Civil bajo los siguientes capítulos: Títulos sujetos a inscripción, forma y efectos de la inscripción; De las anotaciones preventivas, Cancelaciones, De los Registros, Registradores, De la Responsabilidad de los Registradores y De los títulos supletorios”.¹²

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 se encargarían de la inscripción de los inmuebles ubicados en los departamentos cercanos a los mismos. Los Registros fueron ubicados en los departamentos de Guatemala, Quetzaltenango, Jalapa, Cobán y San Marcos, siendo el Registro de San Marcos el que se dedicaba a las inscripciones relacionadas con los inmuebles de ese departamento, lo cual no sucedía con los demás que aglutinaban varios departamentos, y ello fue lo que se le atribuyó al Presidente Justo Rufino Barrios, quien era originario de ese

¹² Ibid. Pág. 72.



departamento. A la vez, se conformó una comisión específica, la cual velaba por el correcto funcionamiento de los registros, llegándose a la conclusión de que en algunos de estos, no se llevaba un adecuado procedimiento en las inscripciones, sin darle la debida importancia a una función tan importante como la registral, adhiriéndose a esto, que surgieron varios casos de anomalías en las inscripciones registrales llevadas a cabo. Por ende, por Acuerdo del uno de noviembre de 1977, se redujeron a tres los registros.

El Código de Notariado del año 1946, reguló con respecto a obligación de registro, y le atribuía al notario las obligaciones de advertir a los otorgantes que tenían que presentar los testimonios respectivos a los registros públicos y el de dar aviso al notario de los testamentos que se autorizaran. El mismo año, se emitió la Ley de Titulación Supletoria, para la legalización de los bienes inmuebles que carecieran de título inscribible en el Registro de la Propiedad. En 1961, se emitió la Ley de Parcelamientos Urbanos, donde se indicaba que todo contrato que fuera tendiente a llevar a cabo cualesquiera de las operaciones a que se refiere esa ley tenía que constar en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad, así como también indicaba que el contrato de promesa de venta de parcelas urbanas tenía forzosamente que inscribirse en los registros respectivos.

Durante el año 1963, en el gobierno de Enrique Peralta Azurdia, se emitió el actual Código Civil, en donde se autorizó el registro de lo relacionado con los bienes muebles identificables y por ende el registro de prendas. De esa manera, llegó a ser el Registro General de la Propiedad y dejó de ser el Registro de la Propiedad de Inmueble.



En la actualidad existen dos Registros, el de la Zona Central y el Segundo Registro con sede en Quetzaltenango, además de sedes u oficinas registrales en la ciudad y en el interior del país. En la ciudad de Guatemala, además de la sede central funciona la sede o agencia Montúfar y en el interior del país existen sedes en El Petén, Cobán de Alta Verapaz, Teculután en Zacapa, Escuintla, Mazatenango y Coatepeque.

Las oficinas registrales prestan el servicio de recepción y entrega de documentos, certificaciones de inscripciones, seguimiento del trámite de documentos, información general y consultas a distancia.

2.2. Definición

El Registro General de la Propiedad es una institución pública que tiene por finalidad la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relacionados con el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, siendo públicos sus documentos, libros y actuaciones.

También, se le puede definir como una institución mediante la cual se produce la publicidad jurídica, siendo el objeto principal de su organización la inscripción de los libros, que llevan consigo la publicidad material o sustantiva. La Constitución Política de la República de Guatemala regula entre los derechos de la persona el libre acceso a los registros estatales, es decir, lo que conste en archivos, fichas o cualquier otra forma de registro, así como la publicidad de todos los actos de la administración.



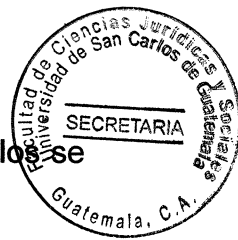
Es la institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, a cargo de la oficina de igual nombre y reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de esos derechos.

Al Registro de la Propiedad se le ha denominado con diferentes nombres a través del tiempo y espacio, derecho hipotecario, publicitario, inmobiliario, del Registro Público de la Propiedad, inmobiliario registral concluyendo que la más apropiada, es la de derecho del Registro Público de la Propiedad.

Es la institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no únicamente en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario. También, en el Registro de la Propiedad se inscriben los derechos reales que pesen sobre el inmueble.

El Registro General de la Propiedad se encuentra obligado a dar publicidad registral de todo lo que conste en sus libros, ya sean manuales o electrónicos, está obligado a permitir la consulta, a expedir informes y certificaciones que sean solicitados por los usuarios.

También, puede anotarse que es una institución que ha sido creada por el Estado en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las



autoridades, destinadas a dar fe para el aseguramiento de los derechos que de ellos se derivan.

Consiste en la institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de esos derechos, confiados a un funcionario público denominado Registrador de la Propiedad. El Registro de la Propiedad, se toma en consideración como un registro real, ya que su objeto, consiste en el registro de bienes inmuebles y muebles identificables.

2.3. Importancia de los registros

“El Registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular, debido a que en un principio tuvo una sencilla función administrativa, sin que se haya descubierto la conveniencia de la publicidad, la necesidad de la publicidad surgió cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los bienes inmuebles creaban dificultades para conocer la verdadera situación de éstos”.¹³

Debido a ello, el Estado crea y organiza una actividad administrativa destinada a dar publicidad, a las relaciones jurídicas donde su objeto principal son los inmuebles, esta actividad es la publicidad registral, mediante el Registro de la Propiedad.

¹³ **Ibid.** Pág. 100.

El Registro de la Propiedad es de importancia para asegurar la propiedad en Guatemala, cualquier persona tiene derecho de acudir de forma personal al Registro a verificar lo que aparece en los libros o tener acceso a su información por métodos electrónicos, comprobando el estado de sus propiedades, derechos y obligaciones, todo esto es parte de la publicidad registral inmobiliaria. En la doctrina se encuentra que los distintos registros públicos son parte integrante de una nueva disciplina jurídica, como lo es el derecho registral, neologismo que identifica a una rama del derecho cuyos principios y normas regulan fundamentalmente tres aspectos:

- a) Los organismos encargados del registro de derechos, hechos, actos, contratos, documentos y títulos.
- b) La forma cómo tienen que llevarse esos registros.
- c) Los efectos jurídicos propios al registro.

En dicho orden de ideas, el derecho registral es el género, mientras que los diversos registros son especies de ese género.

2.4. Organización y funcionamiento

En la sociedad guatemalteca, en materia inmobiliaria, existe el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, con sede en la ciudad de Guatemala, que tiene a su cargo



los libros de los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Escuintla, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, El Progreso, Zacapa, Chiquimula, Izabal, Petén, Baja Verapaz y Alta Verapaz. El segundo Registro, con sede en la ciudad de Quetzaltenango, tiene a su cargo los libros de Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, San Marcos, Totonicapán, Sololá, El Quiché y Huehuetenango.

Cada Registro, se encuentra a cargo de un Registrador propietario, nombrado por el Presidente de la República, mediante acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación. En cada Registro existe un Registrador sustituto, nombrado también por el Ejecutivo a propuesta del propietario. También, existen uno o varios registradores auxiliares designados por el Registrador propietario bajo su responsabilidad.

Los documentos, libros y actuaciones son públicos y únicamente perjudican a terceros, o bien en relación a lo que aparezca escrito o anotado en el Registro. Los libros que son obligatorios en el Registro son los que a continuación se indican:

- a) De entrega de documentos.
- b) De inscripciones.
- c) De cuadros estadísticos.

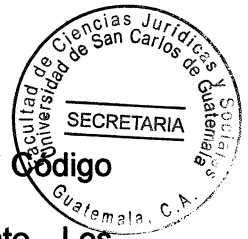


- d) De índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles.

Los anteriores, son los que se encuentran regulados en el Código Civil, en el Artículo 1220, mientras que en el siguiente Artículo de esa norma jurídica, se regula que también se llevarán los libros que sean necesarios para inscripciones especiales y los demás que determine el reglamento del Registro.

El Reglamento del Registro contenido en el Acuerdo Gubernativo 30-2005 regula en el Artículo 3: “Además de los libros ordenados por el Código Civil, los Registros de la Propiedad llevarán los siguientes:

1. De prendas: común, agraria, ganadera, agrícola-industrial y de bienes muebles.
2. De propiedad horizontal.
3. De inscripciones especiales.
4. De vehículos motorizados.
5. De naves y aeronaves.
6. De minas.
7. De concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable o no renovable.
8. De avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte.
9. Libro de entrega de documentos.
10. Cualquier otro que sea necesario para el buen funcionamiento de la institución”.



No se tomó en consideración el libro de Diario, que de forma original estaba en el Código Civil, y se reguló en el reglamento que los libros pueden llevarse electrónicamente. Los libros de los Registros son públicos y únicamente hacen fe los llevados a cabo de manera legal.

2.5. Modelo operativo manual

“Desde su organización en el año 1877, el Registro de la Propiedad en Guatemala, ha venido operando de forma manual en los diferentes libros. El proceso manual en el Registro de Guatemala de acuerdo a la publicación del mismo Registro, se llevaba a cabo mediante la presentación del título o documento que contenía el acto o contrato inscribible, con su duplicado correspondiente”.¹⁴

Al momento de recibirse el documento, hacían entrega de un recibo donde estaba marcada la hora de recepción y el número que le correspondía, para respaldo al derecho de prioridad. Se realizaba la calificación a los documentos que ingresaban al Registro. Los documentos eran clasificados y repartidos entre los operadores. Se procedía a suspender, rechazar o inscribir el documento. Para finalizar, se tenía que proceder al pago y a la devolución de los documentos debidamente razonados por el registro.

La operación manual trajo consigo múltiples problemas por instalaciones inadecuadas, desorden de libros y documentos, tratamiento preferencial a determinados usuarios,

¹⁴ Ibid. Pág. 150.



criterios jurídicos, contradictorios, inscripciones sin firma, falta de seguridad jurídica y lentitud de las operaciones.

2.6. Proceso de conservación de la información

Previo a poder llevar a cabo las operaciones por medio del nuevo sistema registral, se llevó a cabo un proceso para la carga y ordenamiento de todas las imágenes en el sistema electrónico, lo cual originó una operación llamada estado de la finca al momento de la conservación.

El proceso de conservación de libros fue el siguiente: se procedió a entregar los libros, previa revisión de los mismos, para corroborar que todas las inscripciones estuvieran debidamente firmadas, y a la vez para sellar con la nota de folio conservado en todas las columnas de los folios, para con ello dar a conocer a los operadores que ya no podían realizar inscripciones en estos libros por ya estar ingresados, al sistema electrónico.

El proceso de verificación y aplicación de los fundamentos de datos se llevó a cabo por parte de personal del Registro, y por último se procedió a la devolución de los libros para ser resguardados con la debida advertencia que no debían ser empleados para nuevas operaciones por encontrarse sellados y escaneados. Con el proceso de indexación, se alcanzó un orden fidedigno de todas las pasadas de los folios, siendo ello lo que manualmente no era sencillo, debido a que usualmente de un folio se traslada de uno y a otro.

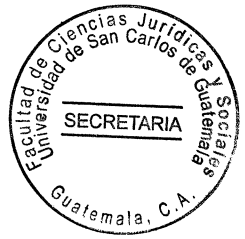


El Código Civil, permite que cuando una finca tenga quince o más inscripciones de dominio o hipotecarias, el Registrador puede cancelarla y abrir una nueva inscripción con los datos que resulten, transcribiendo para el efecto solamente lo que esté vigente. En la historia del Registro, no se tiene conocimiento que alguna vez se hubiere hecho, lo que ha resultado con fincas con cientos de inscripciones, lo cual provocaba las múltiples pasadas de folios, de un libro a otro.

También, durante el proceso se ha procedido a revisar las operaciones que se encontraban sin firma, para que fueran firmadas por el Registrador. Las firmas que han faltado en las inscripciones han sido de diversas épocas, siendo necesario facultar legalmente a las autoridades de ese momento todas las inscripciones anteriores para subsanar la omisión. En relación a la falta de seguridad jurídica, se puede hacer mención que aparecieron libros con folios que no se encuentran, lo que hace que los usuarios tengan que acudir a los tribunales de justicia para su reposición, siendo ello un problema bastante serio para el usuario. Otro problema, ha sido el descubrimiento de fincas falsas, o sea, sin respaldo alguno, las cuales han sido creadas fraudulentamente en los folios de los libros físicos.

2.7. Proceso de registro electrónico

Tomando en consideración el punto de vista administrativo, el proceso de registrar comienza desde la recepción en la ventanilla del documento hasta la devolución al interesado.



La operación electrónica lleva los siguientes pasos:

- a) Se tiene que recibir el documento y duplicado, cancelándose los honorarios calculados de acuerdo al arancel y se le tiene que asignar un número. Al lado del número asignado se indicará la fecha y hora de presentación del documento, garantizando el cumplimiento del principio de prioridad registral. Primero en tiempo, primero en derecho, dándole al documento presentado la prelación que le corresponda, de acuerdo a la fecha de su presentación.
- b) El documento es escaneado.
- c) Conforme ingresan los documentos, el sistema permite al operador que tenga menos de 5 documentos en su bandeja, tomar de 1 a 5 documentos que están en fila. Esto hace que ninguno pueda determinar de manera anticipada a quién le corresponde operar.
- d) El operador califica y trabaja el documento, llevando a cabo las operaciones.
- e) El documento es enviado electrónicamente al Registrador Auxiliar para revisar la operación.
- f) El documento tiene que ser firmado electrónicamente por el Registrador Auxiliar con el dispositivo de huella digital.

- g) Se tiene que generar la razón que contiene una transcripción exacta de cada operación llevada a cabo.
- h) El duplicado con una copia de la razón es enviado al archivo de duplicados y el documento original es enviado a cajas para ser devuelto al usuario.

Aparentemente el proceso es sencillo, el número de documentos que ingresa es voluntario, todas las operaciones se llevan a cabo de manera electrónica, la operación surte efectos a partir de la firma electrónica y es a partir de ese momento en que puede consultarse la finca con la nueva operación, cumpliéndose con la publicidad registral.

2.8. Modelo operativo electrónico

De conformidad con la base de datos, el sistema está preparado para poder llevar a cabo las operaciones por medios electrónicos, el cual tiene que cumplir con el procedimiento respectivo.

Al igual que en todo registro, su actividad se inicia de manera rogada, por lo cual se presenta el título o documento que contiene el acto o contrato inscribible, llenando para el efecto los requisitos legales, siempre con su duplicado respectivo. Al momento de recibirse el documento en caja, se tiene que hacer entrega de un recibo donde se tiene que marcar la hora de recepción y el número correspondiente, para el respaldo del derecho de prioridad.

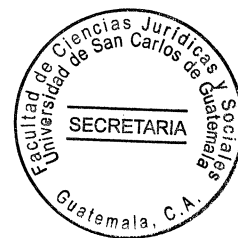


Además, se tiene que proceder a escanear los documentos que el usuario entrega, para de esa manera poder almacenarlos en discos ópticos, cargándolos en el sistema. Los documentos tienen que ser clasificados para evitar cualquier favoritismo.

Luego, se tiene que proceder a operar, suspender, o rechazar la inscripción, previo estudio de la finca, este proceso es llevado a cabo por parte de los operadores desde su estación de trabajo, donde tiene que contar con una clave de acceso, para de esa manera evitar cualquier riesgo existente en la manipulación de las inscripciones.

Se realiza una revisión jurídica integral, en el departamento jurídico, en el cual se unifican los criterios, entre todos los asesores jurídicos. Los documentos e inscripciones pasan para la firma electrónica del Registrador.

Todo el proceso queda debidamente almacenado en discos ópticos. Por último, se tiene que proceder a la devolución de los documentos debidamente razonados de acuerdo a la legislación. Tanto el Registro General de la Propiedad de la Zona Central como en el de Quetzaltenango, las operaciones se tienen que llevar a cabo de forma electrónica.





CAPÍTULO III

3. Sistema biométrico

“Sistema biométrico es un sistema automatizado que lleva a cabo labores de biometría. O sea, un sistema que fundamenta sus decisiones de reconocimiento mediante una característica personal que puede ser reconocida o verificada de forma automatizada”.¹⁵

Un sistema biométrico consta de componentes tanto de hardware como software que sean necesarios para el proceso de reconocimiento. Dentro del primero, se incluyen esencialmente los sensores que son los dispositivos encargados de la extracción de las características deseadas.

Después de obtenida de información del sensor, es necesario llevar a cabo las tareas de acondicionamiento necesarias, para ello, se tienen que utilizar métodos dependiendo del sistema biométrico empleado.

También, es de gran importancia indicar que estos sistemas se han desarrollado como respuesta a la creciente demanda de seguridad existente en la realidad actual y aunque algunos de ellos son elevadamente fiables, ningún sistema es efectivo en su totalidad, además de que los sistemas en mención también pueden ser susceptibles de ser engañados.

¹⁵ Morales Godoy, Juan Miguel. **Curso de biometría.** Pág. 16.

3.1. Concepto de biometría

“Todos los seres humanos cuentan con características morfológicas únicas que los diferencian. El concepto de biometría es proveniente de las palabras *bio* que quiere decir vida y *metría* que significa medida, por ende, con todo ello, se infiere que todo equipo biométrico mide e identifica alguna característica auténtica de la persona”.¹⁶

Biometría es el conjunto de las características fisiológicas y de comportamiento que pueden ser empleadas para la verificación de la identidad del individuo, lo cual abarca las huellas digitales, el reconocimiento de iris, geometría de la mano, reconocimiento visual y otras técnicas.

Además, la medición biométrica se ha venido estudiando desde tiempo atrás y es tomada en consideración en la actualidad como un método ideal propio de la identificación del ser humano.

3.2. Evolución histórica

Al comprender la conceptualización de biometría en términos bien amplios, se puede establecer que la misma se practica desde el principio de los tiempos, siendo de útil práctica con el paso de los años. Por ende, a pesar de que se pueda pensar en la biometría como una ciencia-ficción del futuro, los principios básicos de la biometría son

¹⁶ Ibid. Pág. 18.



empleados y comprendidos miles de años antes. Ello, se encuentra comprobado, debido a que en la época de los faraones, en el Valle del Nilo, se utilizaban los principios básicos de la biometría para verificar a las personas que participaban en distintas operaciones tanto comerciales como judiciales.

Distintas son las referencias de personas que en la antigüedad han sido identificadas por diversas características físicas y morfológicas como medidas, calor de los ojos y determinadas características. Esta clase de identificación se empleaba en las zonas agrícolas, donde las cosechas eran almacenadas en depósitos comunitarios a la espera de que sus propietarios dispusieran de ellas.

Los encargados de cuidar los depósitos tenían que identificar a cada uno de los propietarios cuando los mismos llevaran a cabo algún retiro de su mercadería, empleando para el efecto los principios básicos de biometría como eran sus rasgos físicos.

No es sorprendente que por muchos años haya existido una admiración con la posibilidad de emplear la electrónica y el poder de microprocesadores para automatizar la verificación de identidad por parte de los individuos y organizaciones tanto en el campo militar como comercial. Varios proyectos han iniciado para ver el potencial de la biometría. El éxito de su funcionamiento ha motivado a rediseñar el concepto. De forma eventual, una pequeña compañía y un mucho más pequeño y desarrollado lector de

geometría de mano ha sido introducido al mercado y se ha convertido en uno de los pilares de la industria biométrica.

Paralelamente, otras metodologías biométricas como la verificación de huellas digitales han sido constantemente mejoradas y refinadas al punto de poder convertirse en equipos confiables y fácilmente desplegados. En años recientes, también se ha visto el interés en el análisis de técnicas que ofrecen el potencial de no necesitar contacto, a pesar de que existen otros pormenores con relación a estas técnicas.

“La última década ha visto a la industria de la biometría desarrollarse de un pequeño grupo de fábricas especialistas buscando sobrevivir, a una industria global que inicia a tener un crecimiento significativo y se encuentra destinado a un rápido crecimiento al momento de aplicaciones en gran escala que inician a desaparecer en el mercado”.¹⁷

3.3. Importancia y objetivos

Durante todo el siglo pasado se han ido concentrado diversos esfuerzos en el desarrollo de sistemas biométricos para garantizar la seguridad, así como lo han llevado a cabo los mismos departamentos de defensa de varios países.

El objetivo último de la biometría consiste en encontrar un sistema infalible e inequívoco para el reconocimiento de las personas. En la actualidad, se cuenta con una gran

¹⁷ Pau Perdomo, Jorge Antonio. **La biometría**. Pág. 70.



variedad de equipos con la capacidad de identificar a las personas a partir de la información de alguna parte de su cuerpo. Inclusive, se está investigando la posibilidad de crear un sistema basado en el ADN.

La identificación biométrica está experimentando una aceptación bastante creciente, no únicamente en aplicaciones de alta seguridad, sino en el acceso informativo. De esa forma, los sistemas biométricos que reconocen las características singulares de las huellas digitales, permiten evitar fraudes. Ello, permite que los sistemas biométricos sean el medio más rápido y seguro mediante la utilización de la huella digital como validador de operaciones.

3.4. El proceso biométrico

Cualquier proceso de identificación personal puede ser comprendido a través de un modelo simplificado. Este postula la existencia de tres indicadores de identidad que definen el proceso de identificación.

- a) Conocimiento: la persona tiene conocimiento.
- b) Posesión: la persona posee un objeto.
- c) Característica: la persona tiene una característica que puede ser verificada.

Cada uno de los indicadores anteriores es generador de una estrategia fundamental para el proceso de identificación personal. Además, pueden ser combinados con la finalidad de alcanzar grados de seguridad mayormente elevados y proporcionar de esa manera, diferentes niveles de producción.

3.5. Funcionamiento

“Un equipo biométrico es el que cuenta con capacidades para medir, codificar, comparar, almacenar, transmitir y reconocer alguna característica auténtica de una persona, con un determinado grado de precisión y confiabilidad”.¹⁸

La tecnología biométrica se fundamenta en la comprobación científica de que existen elementos en las estructuras vivientes que son únicos e irrepetibles para cada ser humano, de manera que esos elementos se tienen que constituir en la única alternativa, técnicamente viable, para la identificación positiva de una persona sin la necesidad de recurrir a firmas.

La identificación biométrica es empleada para la verificación de la identidad de una persona midiendo de forma digital determinados rasgos de alguna característica física y comparando dichas medidas con aquellas de la misma persona guardadas en el archivo en una base de datos o algunas veces en una tarjeta que lleva consigo la misma persona. Las características físicas empleadas consisten en huellas digitales.

¹⁸ Ibid. Pág. 75.



El funcionamiento de estos sistemas implica la necesidad de bases diferenciadas en las cuales tienen intervención diferentes campos de la informática, como el reconocimiento de formas, los complejos algoritmos y el aprendizaje. Esas son las ramas de la informática que desempeñan el papel de mayor importancia de los sistemas de identificación biométricos.

Los escáneres de huellas digitales y equipos de medición de geometría son los dispositivos corrientemente utilizados. De forma independiente de la técnica que se emplee, el método de operación es siempre la verificación de la identidad de la persona para una comparación de las medidas de un determinado atributo físico.

3.6. Sensores biométricos

En lo que respecta a los sensores biométricos, se puede hacer referencia a que los mismos se emplean como un sistema de captación de las características deseadas y pueden ser de diversas categorías.

- a) Sensores ópticos: el método óptico es uno de los más comunes que acostumbra estar integrado por cámaras de video. Estos sensores se utilizan tanto en reconocimiento de huella dactilar como de ojo.
- b) Sensores termoelectrónicos: el método termoelectrónico es menos común. En la actualidad, únicamente existe en el mercado el de reconocimiento de huella

dactilar. El elevado volumen de diseño del escáner permite que su precio sea bajo ya que su manufacturación es económica.

- c) Sensores capacitivos: este método es uno de los más populares para el reconocimiento de la huella dactilar. Al igual que otros escáner, genera una imagen de los dedos. En la superficie de un circuito integrado de silicona se dispone de un arreglo de sensores con capacidad de conducción.
- d) Sensores de campo eléctrico: son aquellos que funcionan con una antena que mide el campo eléctrico integrado por dos capas conductoras. La tecnología basada en los campos eléctricos es de gran utilidad para poder trabajar en cualquier condición.

Esta tecnología para el reconocimiento de la huella dactilar origina un campo entre el dedo y simula forma de surcos en la superficie epidérmica. Se emplea para medir las señales.

Los sensores reproducen una imagen bien clara que corresponde con exactitud a la huella dactilar y es nítida en comparación a la producida por sensores ópticos.

En la tecnología de campo eléctrico, la antena mide las características de la capa subcutánea de la piel generando y detectando campos lineales geométricos que



se originan en la capa de células de la piel que estén situadas bajo la superficie de la misma.

- e) Sensores sin contacto: funciona de manera similar al sensor óptico. Por lo general, se emplea mediante un cristal de precisión óptica a una distancia de dos o tres pulgadas de la huella dactilar mientras se escanea el dedo.

3.7. Procesamiento de la información

A pesar de que los dispositivos se fundamentan en tecnologías bien diversas, si se consideran de manera genérica se puede hacer mención de la existencia de un sistema biométrico y genérico de identificación que se divide en cinco subsistemas: recolección de los datos, transmisión, procesado de señal, decisión y almacenamiento de datos.

“Los sistemas biométricos inician con la medida de una característica del comportamiento o fisiológica. La clave de todos los sistemas consiste en la hipótesis subyacente que la característica biométrica medida es distintiva entre los individuos y en un determinado plazo repetible para el mismo individuo”.¹⁹

O sea, las características tienen que variar en gran magnitud entre los individuos, pero tienen que cambiar bien poco para cada individuo de medida a medida. Los problemas en medir y controlar dichas variaciones inician en el subsistema de la colección de datos.

¹⁹ Ibid. Pág. 87.



La característica del usuario se tiene que presentar a un sensor. De acuerdo con lo observado, la presentación de la característica biométrica al sensor introduce un componente del comportamiento.

Los cambios inesperados en el comportamiento afectarán la capacidad de repetición y la distinción de la medida. Cuando un sistema pretende ser abierto, tiene que ser estandarizado para asegurar que la característica biométrica recogida sea la misma que recogería otro sistema para el mismo ser humano.

Todos los sistemas biométricos recogen datos en una localización pero se tienen que almacenar y se procesan en otra. Esos sistemas requieren la transmisión de datos.

3.8. Huella dactilar

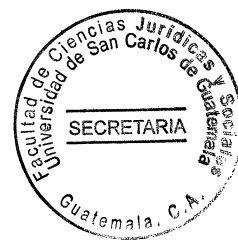
Las huellas digitales son características exclusivas de los primates. En la especie humana se forman a partir de la sexta semana de vida intrauterina y no cambian en sus características a lo largo de la vida del ser humano. Consisten en las diversas formas que adopta la piel que cubre las yemas de los dedos.

A sencilla vista, el patrón que siguen las líneas y surcos de una huella se puede clasificar de acuerdo a tres rasgos mayores: arco, lazo y espiral. Cada dedo presenta al menos una de estas características.



Todo ello, da lugar a un patrón complejo único para cada individuo, distinto incluso en gemelos idénticos. Cuando se digitaliza una huella, los detalles relativos a las líneas, así como a la posición absoluta y relativa de las minucias extraídas, son procesados mediante algoritmos que permiten obtener un índice numérico correspondiente a dicha huella. En el momento en que un usuario solicita ser identificado, coloca su dedo sobre un lector y su huella dactilar es escaneada y analizada con la finalidad de extraer los elementos característicos y buscar su homología.

En la actualidad, los sistemas biométricos tienen un lugar de importancia en una sorprendente variedad de aplicaciones, más allá de controlar el acceso, control de asistencia, programas de beneficencia y puntos de venta, los cuales son únicamente unas cuantas de las aplicaciones donde se emplean los biométricos. Cuando los sistemas biométricos hicieron su aparición en aplicaciones de alta seguridad, su consideración principal consistía en mantener a quién no se encontraba autorizado.



CAPÍTULO IV

4. Regulación del sistema biométrico en la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados

El derecho registral es una rama del derecho de gran importancia para la constitución, declaración, modificación, transmisión y extinción de derechos. Se puede establecer que el derecho registral estudia todo lo relativo a los registro públicos, en el caso del inmobiliario, específicamente al Registro de la Propiedad, institución a quien corresponde llevar cuenta y razón de los bienes inmuebles, derechos reales y gravámenes, desde su creación hasta su extinción.

Cabe destacar la importancia que recae en los registros públicos, pues estos responden a las necesidades tanto de propietarios como de terceras personas, al establecerse como necesidades: a) garantizar al propietario o a un acreedor privilegiado, la prueba inmediata y cierta de su derecho, respaldada por la fe pública, contra cualquier usurpador o persona que aduzca igual o mejor derecho sobre determinado bien. b) facilitar a terceros la consulta y el pronto conocimiento de quién es el propietario del bien de que se trate, y cuál es la situación jurídica del mismo.

Los Registros de la Propiedad son los encargados de realizar la actividad registral en materia de bienes inmuebles, derechos reales y gravámenes. El artículo 1124 del Decreto Ley 106, Código Civil, preceptúa que: “Es una institución pública que tiene por



objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias.”

Por lo cual, se desarrolla la actividad estatal registral de los departamentos que se encuentran a su cargo de buena fe y cumpliendo con los principios del derecho registral; inscribiendo los diversos negocios jurídicos de bienes que se celebran mediante los instrumentos públicos respectivos que se presumen están dotados de fe pública notarial.

4.1. Derecho de propiedad

“El derecho de propiedad, dominio o propiedad, es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye la capacidad de disponer del mismo, sin mayores limitaciones que las que imponga la ley. Consiste en el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas que aplican el ordenamiento legal sobre un determinado bien”.²⁰

La finalidad del derecho de propiedad se encuentra integrada por todos los bienes que sean susceptibles de apropiación. Para que se cumpla con esa condición, en general, se necesita contar con tres condiciones: que el bien sea útil, debido a que si no lo fuera,

²⁰ Solórzano Monzón, José Francisco. **La propiedad**. Pág. 36.



carecería de fin la apropiación; que el bien exista en cantidad limitada; y que sea susceptible de ocupación, debido a que otro modo no podría actuarse.

El derecho en mención, abarca todos aquellos bienes materiales que pueden ser apropiados, de utilidad, de existencia limitada y que puedan ser ocupados. La propiedad no es más que el dominio que un individuo tiene sobre una cosa determinada con la que puede hacer lo que desee su voluntad.

Habitualmente, se considera que el derecho de propiedad pleno comprende tres facultades principales: uso, goce y disfrute. Esa distinción es proveniente del derecho romano o de su recepción medieval. Tiene también origen romano la concepción de la propiedad en sentido subjetivo, como sinónimo de facultad o atribución correspondiente a un sujeto.

Por el contrario, en sentido objetivo y social, se atribuye al término el carácter de institución social y jurídica, y se puede definir la propiedad como el conjunto de derechos y obligaciones que definen las relaciones entre los individuos y grupos con relación a qué facultades de disposición y uso sobre bienes materiales correspondientes.

El derecho de propiedad es el más completo que se puede tener en relación a una cosa. La propiedad se encuentra sometida a la voluntad y exclusividad, así como a la acción de su propietario, sin mayores limitaciones que las que indica la legislación por la concurrencia de varios derechos incompatibles en su ejercicio. No obstante, el



reconocimiento de que la propiedad, como institución, se encuentra orientada a una función social, lo cual implica que en la actualidad existan limitaciones propias o inherentes al derecho, así como obligaciones que se derivan de la propiedad en sí.

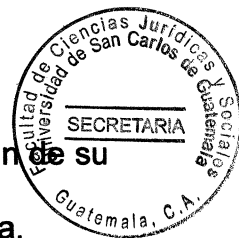
En la doctrina legal, especialmente aquellos ordenamientos con importante influencia latina, se considera que el dominio está integrado por tres facultades o derechos:

- a) **Ius utendi:** consiste en el derecho de uso sobre la cosa. El propietario tiene el derecho a servirse de la cosa para sus intereses y la función social del derecho, siempre y cuando esas conductas no violen preceptos ya establecidos o causen lesiones a los derechos de otros propietarios.
- b) **Ius fruendi:** es el derecho de goce sobre la cosa. En su virtud, el propietario tiene el derecho de aprovechar y disponer los frutos o productos que genere el bien. La regla general, es que el propietario de una cosa es también propietario de todo aquello que la cosa produzca, con o sin su intervención. Los frutos pueden ser naturales o civiles. Los frutos naturales, son aquellos que la cosa produce natural o artificialmente sin detrimento de sustancias. Los frutos civiles se encuentran constituidos por aquellas cantidades de dinero que recibe el propietario por ceder a otro el uso o goce de la cosa.
- c) **Ius abutendi:** es el derecho de disposición sobre la cosa. El propietario, bajo la premisa de que la cosa está bajo su dominio, salvo que esto sea contrario a su función social.

De la misma manera, puede el propietario disponer de su derecho real, así puede enajenar la cosa, venderla, donarla y en general desligarse de su derecho de propiedad y dárselo a otra persona.

Los caracteres del derecho de propiedad son los siguientes:

- a) Poder moral: debido a que la apropiación que se lleva a cabo del bien es reflexiva y no instintiva, es decir, la destinación al fin se lleva a cabo previo al conocimiento del fin que se tiene que aceptar libremente.
- b) Derecho exclusivo: deriva de la limitación esencial de la utilidad en muchos objetos, y no puede ser aplicada a remediar las necesidades de muchos individuos a la vez. Por este motivo, no son bienes apropiables los denominados de uso inagotable o bienes libres, que existen en cantidades sobrantes para todos.
- c) Es un derecho perfecto: el derecho de propiedad puede recaer sobre la sustancia misma de la cosa, sobre su utilidad o sobre sus frutos. De ello, deriva la conceptualización de dominio imperfecto de acuerdo al dominio que se ejerza sobre la sustancia o sobre la utilidad. Esas dos clases de dominio, al encontrarse en un mismo sujeto, constituyen el dominio pleno o perfecto. El derecho de propiedad es un derecho perfecto, debido a que por él, todo propietario puede reclamar o defender la posesión de la cosa, inclusive mediante un uso



proporcionado de la fuerza, y disponer de manera plena de su utilidad y aún de su substancia, con la posibilidad en determinados supuestos de destruir la cosa.

- d) Derecho limitado: o restringido debido a las exigencias del bien común, por la necesidad ajena a la ley, y subordinado, en todo caso, al deber moral.
- e) Es perpetuo: debido a que no existe un término establecido para dejar de ser propietario.

4.2. Inmovilización de bienes

“Los propietarios de bienes inscritos de derechos reales, pueden acudir al Registro General de la Propiedad, a solicitar la inmovilización de los bienes registrados a su nombre, para que los mismos no sean enajenados o gravados sin su consentimiento, y evitar con ello ser víctimas de robos, estafas o despojos. Los derechos reales que se pueden inmovilizar son la propiedad, los derechos de copropiedad, el usufructo y los derechos de crédito”.²¹

La inmovilización la pueden solicitar:

- a) El propietario.

²¹ Villeda López, Claudia Lorena. **Inmovilización de bienes**. Pág. 59.

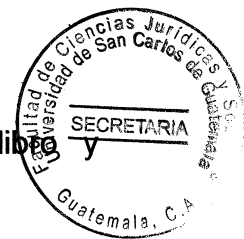


- b) El representante legal de personas jurídicas.
- c) El nudo propietario, usufructuario, copropietario en forma separada o conjunta con relación a su respectivo derecho.
- d) Los mandatarios que pueden disponer de los bienes del mandante.
- e) Representante legal del menor de edad que ejerza la patria potestad o tutela, del ausente o incapaz.
- f) Administrador o representante de la mortal o albacea.
- g) Ejecutores especiales.

4.3. Documentos que se presentan

La inmovilización puede ser por días, meses o años, hasta un máximo de tres años. También, puede prorrogarse la inmovilización por un período igual. Los documentos que se pueden presentar son los siguientes:

- a) Solicitud escrita: el nombre completo, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, domicilio y descripción del documento de identificación del propietario.



- b) Identificación de los bienes a inmovilizar, número de finca, folio, libro y departamento.
- c) Declaración bajo juramento de decir verdad, que no existe cesión a ningún título ni hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad a la fecha de suscripción.
- d) Lugar y fecha de la solicitud.
- e) Plazo por el cual desea inmovilizar el bien o derecho.
- f) Firma e impresión dactilar del solicitante.
- g) La solicitud tiene que contar con legalización notarial de la firma del solicitante.
- h) Original y duplicado de la solicitud y documentos adjuntos deben ir sellados y firmados en original por el notario.

4.4. La necesaria regulación del sistema biométrico en la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados en Guatemala

Desde hace ya varios años, en la República de Guatemala se han presentado diversas anomalías en cuanto al traslado de dominio de bienes que se encuentran inscritos en el



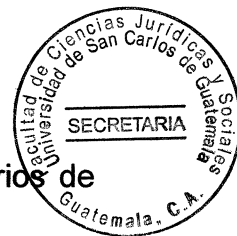
Registro General de la Propiedad; ya que muchas veces los propietarios de los bienes se han encontrado con la sorpresa que al querer realizar algún negocio jurídico con su propiedad, la misma ya no se encuentra a su nombre, pues ha sido enajenada a otra persona.

“Al momento de asesorarse por un Notario, éste realiza una investigación y al consultar el documento que dio origen a la inscripción de dominio, la escritura pública cuenta con los datos del propietario y su supuesta firma; cuando en realidad el propietario no conoce a la persona con quien se realizó el supuesto negocio jurídico, al Notario que lo celebró y tampoco es su firma la que se encuentra en dicho instrumento público”.²²

Es así, como el bien ha sido despojado ilegalmente al propietario quien se encuentra en total indefensión en cuanto a la violación de su derecho constitucional a la propiedad; causando perjuicios tanto al propietario como a terceros que de buena fe han realizado el negocio jurídico y también se han aprovechado de la buena fe del Registro General de la Propiedad como institución del Estado, atentando y vulnerando la seguridad jurídica registral.

Como consecuencia al fenómeno descrito anteriormente, el Congreso de la República de Guatemala, el 24 de julio de 1997, emitió el Decreto número 62-97, Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados. El objeto de la misma, como se encuentra establecido en su segundo considerando consiste en: “Que para dar cumplimiento al precepto

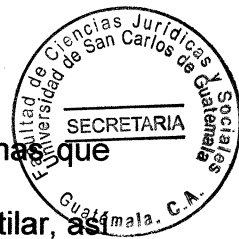
²² Ibid. Pág. 70.



fundamental, es necesario proveer los mecanismos que permitan a los propietarios de bienes inscritos en los Registros, su inmovilización, con lo que se evitará cualquier mala práctica que pudiera perjudicarlos con el consiguiente menoscabo de la seguridad registral”. Buscando mediante el mecanismo de inmovilización establecer un cese a la vulneración del derecho a la propiedad y una disminución a los diversos actos ilícitos que la generan como la falsedad de los documentos notariales, otras formas fraudulentas y malas prácticas realizadas por personas inescrupulosas.

En el Decreto número 62-97, en su Artículo 1 establece que la forma para inmovilizar un bien es mediante un escrito con legalización notarial de firmas que contenga los datos de identificación del propietario, la impresión de su huella dactilar, la identificación del bien que se inmovilizará y la declaración bajo juramento de decir la verdad que no existen cesión o hipoteca pendiente de inscribir otorgada con anterioridad. La impresión de la huella dactilar es uno de los elementos esenciales, ya que por medio de ella, es que se pretende proteger de mejor manera las propiedades. El problema es al momento de colocarla en el escrito, pues muchas veces el propietario y el notario no poseen los conocimientos específicos en cuanto a la forma correcta de colocarla, lo cual genera dificultades al momento de cancelar la inmovilización.

El Artículo 1 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados Decreto número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Los propietarios de bienes inscritos en los Registros de la Propiedad, tienen el derecho de limitar voluntariamente su enajenación o gravamen por un plazo máximo de tres años cada vez,



para cuyo efecto, lo solicitarán mediante escrito con legalización notarial de firmas que contenga todos los datos de identificación personal, la impresión de su huella dactilar, así como la identificación de los bienes que se desea afectar.

La solicitud signada por el propietario deberá hacerse bajo juramento de decir la verdad de que no existe cesión a ningún título de hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad a la fecha de suscripción.

La solicitud también podrá hacerse en el instrumento público en que se adquieran los bienes a cualquier título. El Registrador de la Propiedad que corresponda efectuará la anotación al margen de las inscripciones de dominio de los bienes de que se trate. El Registro de la Propiedad deberá realizarse las anotaciones de inmovilización en forma inmediata”.

Por su parte, el Artículo 2 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados Decreto 62-97 regula: “Si los interesados no fijaren plazo alguno, se hará la anotación por el plazo máximo establecido en esta ley. En todo caso, se computará a partir del día en que el Registro efectúe la anotación que corresponda”.

El Artículo 3 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala indica: “El plazo de inmovilización solicitado o el legal podrá ser prorrogado mediante solicitud que contenga las características



establecidas en esta ley, por uno o más períodos iguales. Vencido el plazo respectivo, la anotación dejará de surtir efectos sin necesidad de gestión alguna”.

El Artículo 4 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados Decreto 62-97 del con regula: Cancelación. En tanto permanezca vigente la anotación, el o los propietarios del bien inmueble podrán pedir su cancelación. La solicitud deberá realizarse de la siguiente forma:

1. En acta notarial de declaración jurada en la que conste la decisión del propietario de cancelar la limitación que recaiga sobre el bien. Asimismo, dejará impresa su huella dactilar.
2. Acreditar fehacientemente la propiedad del bien.
3. Certificación extendida por el Registro de Vecindad del lugar en donde se haya extendido la Cédula de Vecindad del solicitante, en que conste el número de Cédula, folio y libro en que se encuentra inscrita.

Previo a cancelar la inmovilización por parte del Registro de la Propiedad Inmueble, éste deberá corroborar, por su medio o subcontratación, la autenticidad de la huella dactilar por los medios técnico-científicos apropiados para el efecto. Dicho trámite no podrá ser mayor de diez (10) días contados a partir del día siguiente de la presentación de la solicitud de cancelación de inmovilidad”.

El Artículo 5 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala indica: “La inmovilización voluntaria de bienes a que se refiere la presente ley, no impide que se efectúen inscripciones,



anotaciones o cancelaciones de cualquier naturaleza, originadas de orden judicial, ni afectan operaciones ya inscritas”.

La cancelación de la inmovilización se realiza en acta notarial de declaración jurada, cumpliendo con los demás requisitos que se encuentran preceptuados en el Artículo 4 de la ley en mención. Además, es necesario corroborar la autenticidad de la huella dactilar del propietario que ahora solicitar la cancelación de la inmovilización, la ley únicamente hace referencia a que sea mediante los medios técnicos-científicos apropiados.

Por muchos años, la corroboración de la huella dactilar del propietario fue realizada por peritos que realizaban un informe dactiloscópico, comparando la huella dactilar colocada en el escrito que solicitaba la inmovilización y la que el propietario colocaba en el acta notarial en la que solicitaba la cancelación de la misma.

Pero, esta práctica no solo generaba y genera altos costos a los interesados, así como muchas veces no cumple con los requisitos que debe tener un dictamen; sino que también, al depender del criterio de un perito no genera certeza y seguridad jurídica, puesto que en la práctica muchos de estos expertos se han prestado a realizar fraudes registrales también, continuando así el despojo ilegal de propiedades.

Como consecuencia a este otro fenómeno y con los posteriores avances tecnológicos que se han dado después de la promulgación del decreto número 62-97, el Registro General de la Propiedad implementó en el año 2011 el sistema biométrico como una



opción a utilizar de forma complementaria a la inmovilización y posteriormente del año 2012 en el 2015 se implementó el sistema biométrico como un sistema complementario obligatorio; a pesar de no encontrarse regulado en el Decreto número 62-97.

El sistema biométrico es un método automático de identificación y verificación de una persona basado en características físicas y/o comportamientos precisos, el cual ha sido desarrollado con los diversos avances tecnológicos que la humanidad ha alcanzado. Todos los seres humanos poseen características morfológicas únicas que permiten diferenciarse unos de otros.

Es así, como los sistemas biométricos utilizan indicadores de identidad dentro de los cuales se encuentran el cabello, la distancia entre los ojos, el iris o retina, la voz y la huella dactilar, entre otros; estos deben cumplir con ciertos requerimientos básicos como la universalidad, la singularidad, la estabilidad y la cuantificación; ya que sirven de criterio para descartar o aprobar alguna característica física o comportamiento concreto que sea tomado como indicador biométrico.

La huella dactilar es uno de los indicadores biométricos que cumplen con los cuatro requisitos anteriormente enunciados, ya que consiste en la impresión visible o moldeada que produce el contacto de las crestas papilares de un dedo de la mano (generalmente se usan el dedo pulgar o el dedo índice) sobre una superficie.

Es de importancia señalar en este trabajo de tesis que cada ser humano posee una huella dactilar con características únicas que permiten así la identificación de las personas.

Debido a lo anteriormente descrito, el sistema biométrico ha sido utilizado como medio complementario en las inmovilizaciones y cancelación de inmovilizaciones, implementado el Registro General de la Propiedad el mismo en su Dirección de Seguridad Registral, permitiendo que los propietarios hagan uso del mismo sin mayor costo que Q.160.00 por un bien o derecho. Se ha utilizado ya que provee mayor seguridad jurídica registral al no depender de personas subjetivas como los peritos, para la corroboración de la autenticidad de la huella dactilar del verdadero propietario de un bien, garantizando de mejor manera el derecho a la propiedad y disminuyendo la posibilidad de despojo ilegal de propiedades.

Esto debido a que al realizar la inmovilización de forma biométrica, se conecta la finca con las impresiones dactilares y los datos del propietario debidamente acreditados. El propietario después de acudir a la Dirección de Seguridad Registral a registrar sus huellas dactilares, tiene la seguridad que se ha creado su base de datos personales y un código biométrico, el cual es llamado ibiocódigo. Este ibiocódigo es el número asignado al usuario reconocido en el sistema a través del registro de sus huellas dactilares al utilizar el dispositivo biométrico, siendo único, generando a su vez un ibioreporte, el cual conste en el nombre y el ibiocódigo del usuario asociando el número registral de su propiedad.



Pero al no estar esto debidamente regulado en el Decreto número 62-97, ha quedado a criterio de los Registradores Generales, quienes cambian constantemente según el ritmo de la política guatemalteca, por lo cual, bajo alguna administración el sistema biométrico es opcional y en otras es obligatorio, y de nuevo es opcional, lo que no permite que efectivamente se pueda tutelar el derecho a la propiedad y eliminar el despojo ilegal de propiedades.

4.5. Propuesta de reforma

DECRETO NÚMERO _____

El Congreso de la República de Guatemala

CONSIDERANDO:

Que al Estado guatemalteco le es correspondiente proporcionar adecuadamente todas las condiciones necesarias para el ejercicio del derecho de propiedad para gozar y disponer sobre un objeto o propiedad, sin afectar los derechos de los demás ni sobrepasar los límites impuestos por la legislación de los bienes materiales que pueden ser apropiados.



CONSIDERANDO:

Que para dar efectivo cumplimiento al precepto fundamental, es necesaria la provisión de los mecanismos legales que permitan a los propietarios de los bienes inscritos en los Registros respectivos, su inmovilización, con lo cual se evitará cualquier mala práctica que pudiera perjudicarlos con el consiguiente menoscabo de la seguridad registral que tiene que existir.

CONSIDERANDO:

Que la inmovilización es el acto por medio del cual el propietario de derechos reales, previene que otra persona que no es el dueño realice en el Registro General de la Propiedad, inscripciones en su propiedad. Es así, como los propietarios de bienes inscritos en dicha entidad poseen el derecho de limitar de forma voluntaria la enajenación o gravamen de los mismos por un plazo máximo de tres años, como lo establece la ley.

POR TANTO:

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 171, literal a) de la Constitución Política de la República de Guatemala.

DECRETA:

La siguiente:



REFORMA AL ARTÍCULO 1 DE LA LEY DE INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA DE BIENES REGISTRADOS DECRETO 62-97 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

Artículo 1. Se reforma el Artículo 1 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, el cual queda así:

“Artículo 1. “Los propietarios de bienes inscritos en los Registros de la Propiedad, tienen el derecho de limitar voluntariamente su enajenación o gravamen por un plazo máximo de tres años cada vez, para cuyo efecto, lo solicitarán mediante escrito con legalización notarial de firmas que contenga todos los datos de identificación personal, la impresión de su huella dactilar, así como la identificación de los bienes que se desea afectar.

La solicitud signada por el propietario deberá hacerse bajo juramento de decir verdad de que no existe cesión a ningún título ni hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad a la fecha de suscripción

La solicitud también podrá hacerse en el instrumento público en que se adquieren los bienes a cualquier título. El Registrador de la Propiedad que corresponda efectuara la anotación al margen de las inscripciones de dominio de los bienes de que se trate. El Registro de la Propiedad deberá realizarse las anotaciones de inmovilización en forma inmediata.

Tanto la inmovilización como la cancelación de la misma deberá realizarse utilizando el sistema biométrico quedando un código biométrico único e inviolable; siendo el Registro



General de la Propiedad el responsable de tener el equipo biométrico adecuado y necesario”.

Artículo 2. Vigencia. El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

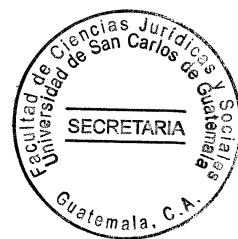
REMÍTASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU SANCIÓN, PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN.

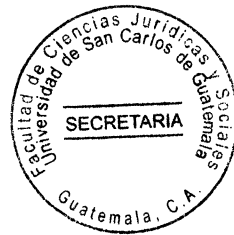
EMITIDO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, EL ____ DE ____ DE ____ MIL ____ .

Presidente

Secretario

Secretario

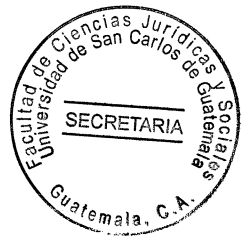




CONCLUSIÓN DISCURSIVA

En la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, no se establecen de forma expresa los medios para corroborar la autenticidad de la huella dactilar del propietario, únicamente se hace mención a los medios técnico-científicos apropiados. Fue así, como en los primeros años de vigencia de la misma, el medio apropiado fue el informe dactiloscópico que realizaba un perito o experto. Pero este informe genera gastos altamente onerosos para el propietario, muchas veces el perito no cumple con todos los requisitos reglamentarios del informe o en el último de los casos el perito se presta a realizar malas prácticas que generan el despojo ilegal de propiedades.

Por lo cual, a pesar de la existencia del mecanismo de inmovilización continuó el despojo ilegal de bienes registrados. Con el avance de la tecnología durante los años posteriores a la emisión de la ley, el Registro General de la Propiedad comenzó utilizando de forma opcional el sistema biométrico como medio para la corroboración de la autenticidad de la huella dactilar, brindando mayor certeza y seguridad jurídica registral, pues no es un medio que se encuentre al criterio de un perito. La implementación del sistema biométrico se volvió obligatoria, lo cual tuvo como fin la disminución de los casos de despojo ilegal. Lo recomendable es su implementación en la ley, debido a que ha quedado al criterio de los diversos Registradores Generales que llegan administrar la institución, lo cual afecta el objetivo de brindar una mejor protección al derecho a la propiedad que este sistema proporciona.





BIBLIOGRAFÍA

ALIAGA PEZET, Luis Enrique. **Los efectos sustantivos del derecho registral**. 2ª. ed. Lima Perú: Ed. Palestra, 2000.

ATILIO CORNEJO, José Américo. **Derecho registral**. 4ª. ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea, 1994.

CANO TELLO, Diego Celestino. **Manual de derecho registral**. 2ª. ed. Madrid, España: Ed. Civitas, 1999.

CARZOLIO GOLÁN, Antonio Gonzalo. **Teoría general del derecho registral**. 3ª. ed. Barcelona, España: Ed. Ariel, 1991.

ESTURILLO LÓPEZ, José Antonio. **Los principios registrales**. 4ª. ed. Madrid, España: Ed. Ariel, 1992.

GARCÍA CONI, Juan Raúl. **Derecho registral**. 3ª. ed. Lima, Perú: Ed. Investigaciones Jurídicas, S.A., 2007.

GÓMEZ GALLEGU, Francisco Javier. **Historia registral**. 2ª. ed. Barcelona, España. Ed. Legales, 1990.

LÓPEZ DE ZAVALÍA, Sergio Fernando. **Curso introductorio de derecho registral**. 4ª. ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Editores, 1991.

MANZANO SOLANO, Manuel Antonio. **La responsabilidad registral**. 2ª. ed. Madrid, España: Ed. SUNARP, 1995.

MORALES GODOY, Juan Miguel. **Curso de biometría**. 3ª. ed. Madrid, España: Ed. Piedra Santa, 1994.

PAU PERMDOMO, Jorge Antonio. **La biometría**. 4ª. ed. Barcelona, España: Ed. Comillas, 1995.



SILVA DÍAZ, Martha Julia. **Derecho registral y notarial**. 3ª. ed. Lima, Perú. Ed. Jurídica, S.A., 2005.

SOLÓRZANO MONZÓN, José Francisco. **La propiedad**. 2ª. ed. México, D.F.: Ed. CEPOLCRIM, 1999.

VALLECILLOS HURTADO, Leo Alejandro. **Bienes registrables**. 5ª. ed. Lima, Perú: Ed. Jurídica Grijley, 2004.

VILLEDA LÓPEZ, Claudia Lorena. **Inmovilización de bienes**. 4ª. ed. Barcelona, España: Ed. Bosch, 2001.

Legislación:

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

Código Civil. Decreto Ley 106 del jefe de gobierno de la República de Guatemala Enrique Peralta Azurdia, 1963.

Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados. Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, 1997.