

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO
MAESTRIA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL



**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA PROBLEMÁTICA
DE LA HOMONIMIA EN LA RAZÓN REGISTRAL
DE BIENES INMUEBLES**

SANDY MELISSA MENÉNDEZ BERGANZA

GUATEMALA, MAYO DE 2019

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO
MAESTRIA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA PROBLEMÁTICA DE LA HOMONIMIA EN LA RAZÓN
REGISTRAL DE BIENES INMUEBLES**



TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por la Licenciada

SANDY MELISSA MENÉNDEZ BERGANZA

Previo a conferírsele el Grado Académico de

**MAESTRA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL
(Magister Scientiae)**

Guatemala, mayo de 2019

**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: Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
VOCAL II: Lic. Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL III: M. Sc. Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV: Br. Denis Ernesto Velásquez González
VOCAL V: Br. Abidán Carías Palencia
SECRETARIO: Lic. Fernando Antonio Chacón Urizar

CONSEJO ACADÉMICO DE ESTUDIOS DE POSTGRADO

DECANO: Lic. Gustavo Bonilla
DIRECTOR: Dr. Luis Ernesto Cáceres Rodríguez
VOCAL: Dr. Nery Roberto Muñoz
VOCAL: Dr. Hugo Roberto Jauregui
VOCAL: M. Sc. Erwin Iván Romero Morales

TRIBUNAL EXAMINADOR

PRESIDENTE: M. Sc. Nery Arnoldo Méndez Cruz
VOCAL: M. Sc. Mónica Lucrecia Ordóñez Villatoro
SECRETARIA: M. Sc. Lourdes Marisol Castellanos Samayoa

RAZÓN: “El autor es el propietario de sus derechos de autor con respecto a la Tesis sustentada”. (Artículo 5 del Normativo de Maestría y Doctorado de la Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Escuela de Estudios de Postgrado).

Guatemala, 20 de junio del 2018

Doctor
Ovidio David Parra Vela
Director
Escuela de Estudios de Postgrado
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala.

Señor Director:

Según Acta del Consejo Académico de la reunión Ordinaria celebrada el 31 de mayo del 2017, en el Acta N°. 02-2017, Punto CUARTO, Inciso 4.4 y del Acta N°. 1-2017, Punto CATORCE, Inciso 14.10, se hace de su conocimiento que se ha facilitado la tutoría y revisión de la elaboración del informe final de tesis intitulado "ANÁLISIS JURÍDICO DE LA PROBLEMÁTICA DE LA HOMONIMIA EN LA RAZÓN REGISTRAL DE BIENES INMUEBLES", de la estudiante LICENCIADA SANDY MELISSA MENÉNDEZ BERGANZA, la cual se enmarca dentro de los contenidos teóricos metodológicos de la Maestría en Derecho Notarial y Registral, cuyo proceso se realizó durante los meses de enero a junio de 2018.

El informe final de tesis de la LICDA. SANDY MELISSA MENÉNDEZ BERGANZA, cumple con los requisitos establecidos en el Reglamento respectivo de la Escuela de Estudios de Postgrado de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, por lo tanto extendemos el dictamen de aprobación para que la sustentante pueda continuar con el proceso de tesis.

Así mismo, se deja constancia que la originalidad de los criterios vertidos en la tesis "ANÁLISIS JURÍDICO DE LA PROBLEMÁTICA DE LA HOMONIMIA EN LA RAZÓN REGISTRAL DE BIENES INMUEBLES" son responsabilidad exclusiva de la autora.

Atentamente,



M.A. ROSA DEL CARMEN BEJARANO GIRÓN
Docente Escuela de Estudios de Postgrado
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala



MSc. LUIS ERNESTO CÁCERES RODRÍGUEZ
Docente Escuela de Estudios de Postgrado
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala

Guatemala, 22 de marzo de 2019

Doctor Luis Ernesto Cáceres Rodríguez
Director de la Escuela de Estudios de Postgrado
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Ciudad Universitaria, zona 12

Señor director:

Por la presente, hago constar que he realizado la revisión de los aspectos de redacción y ortografía de la tesis denominada:

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA PROBLEMÁTICA DE LA HOMONIMIA EN LA
RAZÓN REGISTRAL DE BIENES INMUEBLES**

Esta tesis fue presentada por la **Licda. Sandy Melissa Menéndez Berganza** estudiante de la Maestría en Derecho Notarial y Registral, de la Escuela de Postgrado, de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

En tal sentido, considero que, después de realizada la corrección indicada, el texto puede imprimirse.

Atentamente,



Dra. Gladys Tobar
Revisora

Colegio Profesional de Humanidades
Colegiada 1450

Gladys Tobar Aguilar
LICENCIADA EN LETRAS
Colegiada 1450



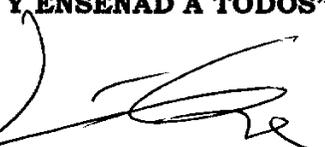
USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala

D.E.E.P. ORDEN DE IMPRESIÓN

LA ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA,
Guatemala, 5 de abril del dos mil diecinueve.-----

En vista de que la Licda. Sandy Melissa Menéndez Berganza aprobó examen privado de tesis en la **Maestría en Derecho Notarial y Registral** lo cual consta en el acta número 115-2018 suscrita por el Tribunal Examinador y habiéndose cumplido con la revisión gramatical, se autoriza la impresión de la tesis titulada **“ANÁLISIS JURÍDICO DE LA PROBLEMÁTICA DE LA HOMONIMIA EN LA RAZÓN REGISTRAL DE BIENES INMUEBLES”**. Previo a realizar el acto de investidura de conformidad con lo establecido en el Artículo 21 del Normativo de Tesis de Maestría y Doctorado.-----

“ID Y ENSEÑAD A TODOS”


Dr. Luis Ernesto Cáceres Rodríguez
DIRECTOR DE LA ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Escuela de Estudio de Postgrado, Edificio S-5 Segundo Nivel. Teléfono: 2418-8409

ÍNDICE



Introducción.....

CAPÍTULO I

1. Identidad y homonimia	1
1.1 Identidad de la persona	1
1.1.1 El nombre	2
1.2 Teorías que determinan la naturaleza jurídica del nombre	3
1.2.1 Teoría del nombre como derecho subjetivo o interés jurídicamente protegido.....	4
1.2.2 Teoría del nombre como derecho de la personalidad.....	4
1.2.3 Teoría del nombre como derecho de propiedad	4
1.2.4 Teoría del atributo de la personalidad	5
1.3 Vulneración del derecho constitucional a la identidad individual	5
1.4 Protección jurídica al derecho de la identidad	6
1.5 Elementos de la identificación	8
1.6 Doctrina constitucional y derecho comparado de la Identidad.....	9
1.6.1 Regulación de la Identidad en España	12
1.6.2 Regulación de la Identidad en Perú	14
1.6.3 Regulación de la Identidad en Ecuador	15
1.7 La Homonimia	16
1.7.1 La homonimia en Guatemala	19
1.8 Clases de Homonimia	28
1.8.1 Relación entre nombres personales	28
1.8.2 Relación entre cosas	29
1.9 Acepciones de la homonimia	29
1.10 Doctrina constitucional, homonimia en el derecho comparado.....	30
1.10.1 Regulación de la homonimia en El Salvador	31
1.10.2 Regulación de la homonimia en Perú	32



1.10.3 Regulación de la homonimia en Ecuador

1.10.4 Regulación de la homonimia en Argentina

CAPÍTULO II

2. La calificación registral en el registro general de la propiedad	47
2.1 La calificación registral	47
2.2 Naturaleza jurídica de la calificación registral	49
2.3 Características de la calificación registral	52
2.4 Principios de la operación registral	54
2.5 Criterios de la calificación registral de los datos de Identificación personal para evitar homónimos	57
2.6 Función calificadora del registrador	62
2.7 Importancia de la función calificadora	66
2.8 Contenido de la calificación registral	69
2.9 Elementos que el registrador debe tomar en cuenta al realizar una calificación registral.	72
2.10 Calificación registral en derecho comparado	73
2.10.1 Calificación registral en México	73
2.10.2 Calificación registral en Chile	75
2.10.3 Calificación registral en España	78
2.10.4 Calificación registral en El Salvador	85

CAPÍTULO III

3. Derecho de propiedad	93
3.1 Definición de derecho de propiedad.....	93
3.2 Antecedentes del derecho de propiedad.....	97
3.3 Características del derecho de propiedad	104
3.4 Naturaleza jurídica del derecho de propiedad	105
3.5 Modos de adquirir la propiedad	106
3.6 Facultades del titular de derechos de la propiedad	108



3.7 Defensa y protección del derecho de propiedad.....	
3.8 Limitaciones al derecho de propiedad.....	
3.9 Seguridad registral al derecho de propiedad.....	
3.10 El valor de la seguridad jurídica en el derecho de propiedad	120

CAPÍTULO IV

4. Análisis y propuesta jurídica a la solución de la problemática de la homonimia en la razón registral de bienes inmuebles.....	127
4.1 La razón registral.....	127
4.1.1 Contenido de la razón registral, del Registro General de la Propiedad.....	129
4.1.2 Propuesta de ampliación de datos personales en el contenido de la razón registral	131
4.2 Ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados, previene el despojo de propiedades por un tercero o un homónimo.....	133
4.2.1 Este derecho puede ser solicitado en el Registro General de la Propiedad, por las siguientes personas	136
4.2.2 Plazo para limitar voluntariamente la enajenación o gravamen de bienes inscritos según la ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados	137
4.2.3 Que documentos se deben presentar para ejercitar este derecho de inmovilización	138
4.2.4 Cancelación de anotaciones de inmovilización.....	139
4.2.5 Requisitos legales que deben cumplirse al momento de proceder a la cancelación de la inmovilización de bien inmueble registrable	141
4.3 Propuesta de creación de una Ley que regule el procedimiento de la problemática de la homonimia	143
4.4 Propuesta de creación de un registro de homónimos, en dependencia del Registro Nacional de las Personas (RENAP).....	148



4.4.1 Funciones y atribuciones del Departamento de Homónimo
RENAP.....

4.4.2 Certificado de homonimia

Conclusiones.....	153
Referencias.....	157
Anexos.....	167

INTRODUCCIÓN



El Estado de Guatemala tiene como objeto y fin primordial la protección de la persona humana, velar para que sus derechos individuales sean preservados, es por ello que para garantizar su protección posee una herramienta legal que le permite consagrar dichos derechos; es decir, la Constitución Política de la República de Guatemala, pero a la vez se fundamenta en instituciones que cumplen con ese cometido, para el presente caso de análisis el Registro General de la Propiedad, es enmarcado como institución prioritaria, por ser el ente registral que inscribe los derechos referentes a la propiedad privada y ha sido afectada y menoscabada por terceros durante las últimas décadas, reconociendo la importancia del orden constitucional que ha sido encomendada el garantizar la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana.

La homonimia conlleva un problema de analogías aparentes, forzadas la mayoría de veces por la costumbre y tradición de un determinado territorio del país, Guatemala es un país multilingüe, multicultural y pluricultural, que nos permite evidenciar que la tradición del pueblo hablante y del dominio religioso conlleva similitud con lo que desean transmitir sus habitantes, pero no escribir, porque nombran a sus descendientes conforme a su oído parece mejor y hacen comprensibles los nombres del entorno cotidiano, y al analizarlo a través de la ciencia específica la homonimia se vuelve un problema por factores fonológicos locales y culturales.

A través del presente estudio que ha sido sustentado con derecho comparado, nos permite evidenciar, la importante función que ejercen los registros públicos e inmobiliarios en cada país, dirigiendo nuestra atención de manera especial a los problemas que representa la homonimia en las razones registrales de bienes inmuebles, en virtud que han sido afectadas terceras personas por despojos a pesar de que la ley contempla que toda persona puede disponer libremente de sus bienes, este acto conlleva una anotación que efectúa el Registro General de la Propiedad en los asientos registrales que contemplan contratos relativos al dominio y que se han vuelto difícil de evidenciar y evitar en virtud que el Registro inscribe derechos reales, con base en el sistema de folio real, y

no un sistema de folio personal que permitiría distinguir con mayor facilidad un caso de homonimia.



El contenido del presente trabajo de investigación está estructurado en cuatro capítulos, que permitirán analizar temas como la identidad como el conjunto de rasgos que tiene cada persona y que lo diferencian de los demás mediante sus características propias, siendo un aspecto esencial para el derecho, porque recae en la certeza jurídica; es decir, la precisión que se tiene con respecto al individuo o sujeto de derecho, que tiene un nombre que le individualiza y diferencia en sus relaciones familiares, sociales o jurídicas, pero se torna en problemática cuando se encuentra con un homónimo porque estos guardan igualdad entre sus nombres y por equivalencia se cree que son los mismos, pero en el fondo son personas diferentes, que conllevan un estudio minucioso para esclarecer quien es el individuo correcto, en este caso se analizará como la legislación comparada afronta estos casos.

El segundo capítulo referente a la calificación registral en el Registro General de la Propiedad enfatiza al registro como la institución delegada para este fin primordial, resguardar los registros que a diario se dan en nuestro país formando parte de la historia de cada asiento registral, sustentando su actividad con registradores que realizan la función del estudio minucioso registral que se está presentando y que su objetivo es ser inscrito y velar si cumple con cada requisito establecido en ley, basando su decisión en criterios registrales, destacando en este estudio los datos de identidad o identificación como la parte más importante en una inscripción, puesto que por medio de ellos se identifican a las personas que son legítimos propietarios de bienes inmuebles, razón por la cual deben de ser detallados muy minuciosamente para el momento en que se presente el caso de un homónimo.

El tercer capítulo enfatiza sobre la propiedad privada, siendo este el derecho tutelado y garantizado por nuestra Constitución Política de la República de Guatemala, a todo ser humano que sea propietario bienes inmuebles dentro de nuestro país, a través de la institución encargada de velar y otorgar certeza jurídica a cada negocio celebrado Registro General de la Propiedad, porque esta persona tiene aquel derecho al

sometimiento de la cosa bajo la potestad del uso gozo y disfrute de la cosa, a la plena autonomía de la voluntad y a la plena sumisión que le permite ejercer su poder pleno sobre ella.



El cuarto capítulo hace referencia al análisis y propuesta jurídica a la solución de la problemática de la homonimia en la razón registral de bienes inmuebles, con ese fin se propone que los propietarios de bienes inmuebles, que tienen conocimiento de un caso de homonimia puedan hacer uso de la ley de inmovilización de bienes registrados, porque su objetivo es proveer mecanismos que permitan a los propietarios de bienes inscritos en los registros, su inmovilización, para con ello evitar cualquier mala práctica que pueda perjudicarlos y evitar con ello un menoscabo de la seguridad registral, de tal manera que también se presenta la propuesta de que la institución encargada por velar y cumplir con este fin pueda ampliar el contenido de la razón registral, que permitiría distinguir con mayor claridad la identidad de la persona que está adquiriendo derechos.

Con el fin primordial de que exista un procedimiento específico para la problemática de la homonimia, se propone crear o promulgar una ley que regule el procedimiento a la problemática de la homonimia y que esté a cargo o en dependencia del Registro Nacional de las Personas RENAP, porque es la única institución en nuestro país que tiene los datos personales y de identidad de cada ciudadano, teniendo como funciones y atribuciones la solución definitiva de estos casos de homonimia, institución que tendría la capacidad legal para poder otorgar un certificado de homónimo, que podrá ser de utilidad no solo en el Registro General de la Propiedad, si no en aquellas instituciones que fueron analizadas y presentan la misma problemática como fue la Unidad de Antecedentes Penales, del Organismo Judicial y Policía Nacional Civil, de esta manera se estaría presentando una solución definitiva a esta problemática.



CAPÍTULO I



1. Identidad y homonimia

1.1. Identidad de la persona

La palabra identidad viene del Latín *identitas* y es el conjunto de rasgos que tiene cada individuo y que lo diferencia de los demás mediante sus características propias, muchos de los rasgos que caracterizan a las personas pueden ser hereditarios, se puede decir que tal identidad está asociada a algo propio, una realidad interna del individuo y la identificación de la persona individual, es un aspecto esencial para el derecho, porque la certeza jurídica recae en la precisión que se tiene con respecto al individuo o sujeto de derecho, la identificación de la persona aparte de los rasgos naturales que la caracterizan, se obtiene mediante el nombre que es el medio de individualizarla en las relaciones familiares y sociales, así como en las jurídicas. “Mediante el nombre se distingue la individualidad de uno frente a los demás, utilizándose para referirse a la persona misma y sus cualidades” (Alvarado Pinto, María del Socorro., 2003, p. 9).

En la historia de la filosofía, la afirmación de la identidad como uno de los rasgos del verdadero ser ha sido muy utilizada desde Parménides, que afirmó el carácter idéntico del ser, por el contrario, otras posturas filosóficas han afirmado que es precisamente la posibilidad de variación y modificación; es decir, la ausencia de identidad la que caracteriza el verdadero ser tal es el caso de Heráclito y de las filosofías que admiten el cambio y el devenir como rasgos esenciales de la realidad.

Una de las aplicaciones más empleadas del concepto de identidad se encuentra en la lógica, que emplea el llamado “principio de no contradicción” según este, no es posible afirmar de un mismo sujeto un determinado atributo y su contrario, la formulación elemental de este principio lógico es: aquello que es, es; lo que no es, no es.



1.1.1. El nombre

El nombre es la designación que se le da a una persona, animal, cosa tangible o intangible, concreto o abstracto, para distinguirlo de otros como signo general es estudiado por la semiótica y como signo en un entorno social, por la semiología, así se conoce como semiótica a la teoría que tiene como objeto de interés los signos, esta ciencia se encarga de analizar la presencia de estos en la sociedad, al igual que la semiológica, ambos conceptos son tomados como sinónimos, según el *Diccionario de la Real Academia Española* (1995).

El nombre es un término técnico que responde a una noción legal y que sirve para designar a las personas, el nombre se compone de elementos fijos y de elementos contingentes, los primeros son el apellido o nombre patronímico y el nombre de pila los segundos el seudónimo y los títulos o calificativos de nobleza. En la época moderna, el nombre propio y los apellidos constituyen la esencia de cada sistema, los nombres propios surgieron como denominaciones aisladas, los apellidos, en cambio surgieron como derivaciones de nombres propios.

El origen del nombre fue muy diverso, unos lo tomaron del nombre de los lugares o pueblos que habían conquistado por la fuerza de las armas y en que poseían hacienda, otros del nombre propio de sus padres y abuelos con alguna modificación o añadidura, especialmente con la terminación en que significa de varios de su profesión u oficio (Baquero Rojas, E. y Buenrostro Báez, R., 2010, p.168).

Este sistema se prestaba a confusiones, porque el número de nombres individuales de que se podía disponer en cada lengua era limitado, por lo que se repetía constantemente. Los romanos por su parte, cuya civilización adquirió un mayor grado de desarrollo, llegaron a organizar un sistema completo y complicado de nombres, en el cual aparece por primera vez el elemento familia o hereditario, así, en el sistema romano el nombre se compone del nombre individual de la persona; del nombre gentilicio o nombre de familia; y del cognomen, que era una especie particular de sobrenombre, que se empleaba para distinguir las distintas ramas de una misma descendencia, desde un punto

de vista gramatical, más exactamente morfosintáctico los nombres son denominados sustantivos, desde un punto de vista léxico los nombres son clasificados como fraseológicas o títulos.



Desde el punto de vista jurídico, el nombre es un atributo de la persona y como tal tiene efectos jurídicos o sea que implica derechos subjetivos y obligaciones, pues su función no es solo de identificación, jurídicamente el nombre es el atributo de la personalidad que se impone a los individuos por virtud de su filiación y solo puede cambiarse al modificarse este vínculo, salvo las excepciones legales; como atributo el nombre implica determinados derechos y obligaciones, el nombre es la denominación verbal o escrita de la persona, sirve para distinguirla de las demás que forman el grupo social, haciéndola, en cierto modo, inconfundible, también se le considera un atributo que individualiza, diferencia e identifica a la persona de los demás.

La formación del nombre civil se circunscribe a la persona, el cual se compone del nombre individual o de pila y el nombre de familia o patronímico que está constituido por los apellidos, los apellidos se adquieren por filiación, o en algunos casos, por designación administrativa, el derecho al nombre puede considerarse bajo dos aspectos uno, el derecho a tener un nombre; y el otro el de usarlo con exclusividad como medio determinante de la individualidad, en otras palabras, de la identificación.

Entre las principales características del nombre civil están: es oponible erga omnes, es irrenunciable, es imprescriptible, inalienable, se deriva generalmente de una relación filial, con la excepción en los casos que provengan de una institución administrativa, es obligatorio, es intransferible.

1.2. Teorías que determinan la naturaleza jurídica del nombre

Se ha controvertido en la doctrina respecto de la naturaleza jurídica del nombre de las personas físicas, han sido diversas las teorías que han tratado de explicar tal naturaleza, sin que se haya alcanzado una aceptación general de alguna de ellas.



1.2.1. Teoría del nombre como derecho subjetivo o interés jurídicamente protegido

Al respecto, “El nombre es un derecho subjetivo de carácter extrapatrimonial, no es valorable en dinero ni puede ser objeto de contratación” (Rojina, 2001, p. 91).

Los derechos subjetivos son intereses jurídicamente protegidos y es indudable que el nombre encaja en esta disposición porque no solo cumple las finalidades personalísimas del sujeto y se le protege en función de sus fines individuales, sino también representa intereses generales que es necesario proteger.

1.2.2. Teoría del nombre como derecho de la personalidad

Desde esta perspectiva, se señala que no basta decir, que el nombre constituye un derecho subjetivo o un interés jurídicamente protegido, pues son innumerables los derechos, ya sea de carácter público, privado, patrimonial o extrapatrimonial, “el derecho de la personalidad como el conjunto de reglas e instituciones que se aplican a la persona, considerada en sí misma, en su individualización y en su poder de acción” (Bonnecase, 2001, p. 84).

1.2.3 Teoría del nombre como derecho de propiedad

Desde un punto de vista jurídico, la jurisprudencia francesa había venido sosteniendo que el sujeto tenía un derecho de propiedad sobre su nombre, así que podía accionar en juicio para que no se hiciera uso de su nombre por terceros, se le indemnizará por la usurpación y cesará cualquier acto por el que se le tratara de impedir el uso pacífico de su nombre, características de la propiedad patrimonial.

A pesar de la utilidad hallada en esta postura, han sido innumerables las críticas, porque se dice que una propiedad ordinaria es alienable y prescriptible, mientras que el nombre es indudablemente lo contrario, la propiedad es de orden patrimonial y admite una

evaluación pecuniaria lo que evidentemente no es verdadero respecto al nombre de las personas, esta teoría es rechazada por nuestra legislación.



1.2.4 Teoría del atributo de la personalidad

Esta teoría ve en el nombre el signo distintivo y revelador de la personalidad, esta entendido que el nombre es un atributo de la personalidad pues es preciso que todas las personas tengan una denominación que los identifique y que por lo demás se entiende pertenecerles de manera exclusiva, entonces el nombre es una de las más importantes formas de identificar a las personas en su círculo social.

1.3 Vulneración del derecho constitucional a la identidad individual

Para efectivizar el derecho de la identidad que implica el proceso de identificación de la persona que es necesario ampararnos en el derecho constitucionalmente establecido, en su artículo tercero establece: “El Estado garantiza y protege la vida humana, desde su concepción, así como la integridad y la seguridad de la persona” (Constitución Política de la República de Guatemala, 1985, p.1).

La identidad de una persona constituye un proceso que comienza antes del inicio de su vida y se prolonga más allá de su muerte, no se agota en el dato biológico de su existencia física, sino que abraza todos los aspectos que la integran como ser humano, esto incluye tanto su inscripción en el seno de una familia y la asignación de un nombre propio, como su inserción dentro de una comunidad, con su lengua, su cultura, su territorio y su historia colectiva, a partir de cuyos relatos es posible construir la propia historia y proyectarse socialmente en el tiempo como un ser único e irrepetible, impulsar acciones tendientes a restituir el goce de este derecho es responsabilidad del Estado y ello implica en sí mismo, restituir el ejercicio de la ciudadanía.



1.4 Protección jurídica al derecho a la identidad

Cabe resaltar que el derecho a la identidad personal es evaluado como patrimonio legal, merecedor de protección por el ordenamiento jurídico, en primer lugar, está relacionado con la identificación de este y en segundo con el plan de vida de la persona, en este sentido la ley requiere una mayor responsabilidad institucional, como garante de los derechos fundamentales de los ciudadanos ante acciones contrarias, o actuaciones por parte del Estado. Al referirnos al derecho a la identidad personal, se tomará en cuenta que esta presenta en su contenido dos aspectos diversos que, el uno está relacionada con la identidad del sujeto: nombre, nacionalidad, imagen, su desarrollo en el entorno familiar, su identidad genética, en el otro aspecto, se toma en cuenta, todo lo asociado al plan de vida del sujeto, su sistema de valores, sus creencias, su ideología, desarrollo cultural, entorno social, sus acciones sociales.

Los Estados partes en esta Convención se comprometen a respetar los derechos y libertades reconocidos en ella y a garantizar su libre y pleno ejercicio a toda persona que esté sujeta a su jurisdicción sin discriminación alguna por motivos de raza, sexo, color, idioma, religión, opiniones políticas o de otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición social. (Convención Americana Sobre Derechos Humanos, 1969, p. 1).

De tal manera en nuestra legislación, en el artículo 1, establece: “protección a la persona: El Estado de Guatemala, se organiza para proteger a la persona y a la familia” (Constitución Política de la República de Guatemala, 1985, p. 1).

Con este fin especial nuestro país a regulado, artículos que vinculen el cumplimiento de estos derechos considerados trascendentales para nuestra sociedad, en Guatemala, el Código Civil de 1877 no incluyó disposiciones relativas al nombre, salvo aquella que estipula la obligatoriedad de inscripción del nombre dado al recién nacido, el Código Civil de 1933 dispuso que el nombre y apellido de los padres identificaran a la persona individual y que debiera hacerse constar en la inscripción de su nacimiento en el registro civil, si estuviese legalmente establecida su filiación, además, que los hijos de

padres desconocidos serian inscritos con el nombre y apellido que les diera la persona o institución que los asentará, al mismo tiempo, que no era permitido a las personas vanar su nombre y apellido ni agregar otro u otros a los primeramente inscritos, sin autorización de juez competente, quien se creyera perjudicado en sus derechos por razón de tal cambio, podría oponerse a él.



El Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, estipula en su artículo cuarto:

La persona individual se identifica con el nombre con que se inscriba su nacimiento en el Registro Civil, el que se compone del nombre propio y del apellido de sus padres casados o el de sus padres no casados que lo hubieren reconocido los hijos de madre soltera serán inscritos con los apellidos de esta y los hijos de padres desconocidos serán inscritos con el nombre que les dé la persona o institución que los inscriba (Código Civil, 1964, p. 4).

De acuerdo con la misma norma, el nombre se compone del nombre propio o de pila y apellido de sus padres casados, o el de sus padres no casados que la hubiesen reconocido, esta última disposición debe interpretarse en el sentido que si solamente uno de los padres hubiese reconocido al hijo; es decir, si no ocurre el reconocimiento conjunto, el apellido que forme el nombre será precisamente el de quien conste que lo ha inscrito en el Registro, sin perjuicio de los efectos del posterior reconocimiento por el otro, Guatemala por ser un país multilingüe y pluricultural, genera una diversidad de acepciones en cuanto a la identificación de la persona individual, lo que se evidencia al hacer una revisión de los registros civiles del país y que ha rebasado en ocasiones las disposiciones establecidas en la ley; para dilucidar los problemas que existen con relación a los homónimos, se debe recordar que la ley debe ser clara y precisa en cuanto a los derechos fundamentales que se están abarcando y protegiendo para la persona humana, recordando que la persona humana se identifica como fue inscrita en el Registro Civil, actualmente en el Registro Nacional de las Personas RENAP, institución delegada para esta función de inscribir los nacimientos.



1.5 Elementos de la identificación

En la doctrina se ha tratado de establecer una clara distinción entre individualización e identificación, ello en razón que el autor manifiesta en relación con el nombre que este como medio de individualización.

Es una forma de separar a los individuos para distinguirlos, mientras que el identificarlos resulta ser un proceso investigativo o su efecto, mediante el cual se reconoce si una persona o cosa es la misma que se supone o se busca (Pliner, 1998, p.101).

Es en este contexto que se desarrollan los signos de identificación los cuales distinguen e identifican a la persona, al sujeto, en el ordenamiento jurídico en el plano de su existencia material y su condición civil o legal, la identificación de la persona que se manifiesta fundamentalmente por medio de los signos distintivos tiene que ver como lo manifiesta con la expresión de la dimensión estática de la identidad personal o con ciertos datos registrales o estatus del individuo. Esta faceta de la identificación responde a una visión objetiva e inmutable salvo fundadas excepciones legales de la identidad de una persona “Elementos de la Identificación, el nombre, lugar y fecha de nacimiento, fotografía facial, huellas dactilares, rubrica o firma, domicilio, estado civil ocupación” (Mamani Luna María, 2012, p.36).

Como una representación que contiene por ejemplo el nombre que cumple la función individualizadora o diferenciadora de las personas humanas y demás datos de la persona, como son el sexo, condición física permanente, de base biológica o natural la filiación con el nacimiento como atribución automática de esta, el reconocimiento, la adopción, la edad en cuanto medida de la capacidad de obrar o ejercicio, las condiciones relativas al estado civil que afectan a la esfera jurídica familiar y también a la capacidad jurídica de las personas la fecha y lugar de nacimiento, las declaraciones judiciales de incapacidad, la ausencia y declaración de fallecimiento, la nacionalidad, con lo cual se identifica estáticamente al sujeto; no obstante, lo importante de ello, se reitera que es para una identidad plena y, sin duda, se requerirá; además, conocer esa dimensión dinámica

como proyección de su personalidad, bajo una noción integral de esta. **Cohe con la doctrina más progresista que para asegurar la plena tutela de la persona humana en tanto bien supremo de la sociedad, se requiere entenderla como unidad, integrada en sus dos dimensiones y cuyo fundamento nace de los propios principios constitucionales que de manera expresa o vía interpretación sistemática o analógica, deben facilitar su más amplia y oportuna protección.**



1.6 Doctrina constitucional y derecho comparado de la identidad

En líneas generales respecto al reconocimiento, expreso o tácito, parcial o total del derecho a la identidad de la persona, a nivel de la legislaciones extranjeras y con base en el aporte de la doctrina contemporánea, la identidad personal y sus manifestaciones concretas están protegidas en el derecho interno de cada país; no obstante, la raíz esencial de los ordenamientos, es la constitución de cada una de ellas, toda vez que no en todas se reconoce de la misma forma y con la misma identidad, para ello se empleará una clasificación con tres modelos, según los referidos por la maestra española que existen tres tipos de estados que recogen y registran la identidad de tres formas, tales como:

- a) Estados que recogen en sus textos constitucionales el Derecho a la Identidad como un Derecho Autónomo y con contenido propio, catalogándolos en algunos casos como derecho fundamental, b) Constituciones que no hacen referencia a la identidad como derecho y tampoco a la protección de sus expresiones o manifestaciones más comunes y c) Existen constituciones que bajo una posición intermedia, que sin recoger expresamente el Derecho a la Identidad en sus textos constitucionales sí protegen algunas de sus expresiones (Gómez Bengochea Blanca, 2007, pp. 60, 67-68, 72-73).

Los cuales se amplían y desarrollan de una manera más extensa a continuación detallando cada uno de los países que lo considere como derecho fundamental. Se observa que los Estados que recogen en sus textos constitucionales el **Derecho a la Identidad como un Derecho Autónomo y con contenido propio, catalogándolos en**

algunos casos como derecho fundamental. Estos son pocos y entre ellos se puede mencionar a Portugal (Art. 33, Constitución de la República Portuguesa del 26/04/1976), Rumanía (Art. 6 de la Constitución de Rumanía del 21/11/1991), Ecuador (Arts. 23, 49, 84 Constitución Política del Ecuador del 11/08/1998), Perú (Art. 2 de la Constitución Política del Perú del 31/12/1993), Paraguay (Art. 25 de la Constitución de Paraguay, del 20/06/1992).



Este concepto de autónomo puede ser aplicado como un elemento a un proceso, el término proviene del griego, significando la palabra auto (uno mismo) y nomos (norma o regla). Representando aquellas personas que se valen por sí mismas y que no requieren la ayuda o asistencia de terceros, siendo independientes.

En el extremo y por el lado contrario hay **Constituciones que no hacen referencia a la identidad como derecho y tampoco a la protección de sus expresiones o manifestaciones más comunes.** En este grupo entre otras se encuentra Francia (Constitución Francesa del 04/10/1958 actualizado por reforma del 17/03/2003), Bélgica (Constitución Belga Coordinada, del 17/02/1994), Dinamarca (Constitución de Dinamarca del 05/06/1953), Finlandia (Constitución de Finlandia sancionada en Helsinki el 11/06/1999), Irlanda (Constitución de Irlanda del 01/07/1937), Suecia, Rusia (Constitución de la Federación Rusa aprobada por referéndum del 12/12/1993), Chile (Constitución Política de la República de Chile del 11/09/1980 con diversas reformas del 25/05/2001), Costa Rica (Constitución de Costa Rica del 07/11/1949 con diversas reformas del 23/02/2004), Honduras (Constitución de la República de Honduras del 11/01/1982 Decreto 131, con diversas reformas hasta el Decreto 2 de 1999), México (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos del 05/02/1917 con diversas reformas del 14/08/2001), República Dominicana (Constitución de la República Dominicana del 20/07/2002), Uruguay (Constitución de la República oriental del Uruguay 01/02/1967 con reformas hasta el 08/12/1996), China (Constitución China del 04/12/1982), Bielorrusia (Constitución de Bielorrusia del 01/03/1994), Corea del Sur (Constitución de Corea del Sur del 17/07/1948), Madagascar (Constitución de Madagascar del 19/08/1992), Marruecos (Constitución de Marruecos del 13/09/1996), Nepal (Constitución de Nepal del 09/11/1990).



Sin perjuicio de ello, algunos Estados recogen referencias al Derecho a la Identidad en algunas de sus manifestaciones en otros preceptos legales no constitucionales como ocurre con Costa Rica, Guatemala, México, Nicaragua, Estonia y Honduras, que protegen a la Identidad como derecho autónomo en leyes específicas (En Costa Rica Art. 23 del Código de la Niñez y Adolescencia. Ley 7739 del 11/12/1997. En Guatemala, el Código de la Niñez y Juventud Art. 14. Decreto 78 del 11/09/1996. En México la Ley para la Protección de los Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes. Ley del 28/04/2000. En Nicaragua, el Código de la Niñez y la adolescencia. Art. 13. Ley 287 del 12/05/1998. En Estonia, el art. 9 de la Ley de Protección de Menores. Ley del 08/06/1992. En Honduras el Art. 29 del Código de la Niñez y la Adolescencia. Decreto 73-96 del 05/09/1996) o sin nombrar regulan algunas cuestiones estrechamente vinculadas con este, como ocurre en Venezuela.

Por otro lado, existen otros estados, que, **bajo una posición intermedia, que sin recoger expresamente el Derecho a la Identidad en sus textos constitucionales sí protegen algunas de sus expresiones**, entre las que destacan: La identidad de los pueblos indígenas, mencionada con frecuencia en los países latinoamericanos (Art. 121 Constitución de la República Bolivariana de Venezuela del 30/12/1999. Art. 5 de la Constitución de Nicaragua del 09/01/1987 con reformas del 2000. Art. 86 de la Constitución de la República de Panamá del 11/10/1972 reformada el 1978, acto constitucional de 1983 y los actos legislativos 1 de 1983 y 2 de 1994. Art. 11 de la Constitución de Ucrania del 28/06/1996. Art. Constitución Política de Colombia del 06/07/1991. Art. 171 de la ley 1.615 del 06/02/1995 Ley de adecuación y concordancias de la Constitución Política del Estado de Bolivia. Art. 63 de la Constitución de Paraguay del 20/06/1992. Art. 75 de la Constitución de Argentina del 22/08/1994). La dignidad de la persona y el libre desarrollo de la personalidad que han supuesto un reconocimiento vía la jurisprudencia del derecho a conocer los orígenes biológicos como derecho fundamental de la persona (España y Alemania. Art. 2 de la Ley Fundamental de la República Federal de Alemania del 23/05/1949, enmendada por Ley del 26/11/2001. Art. 23 de la Constitución de Ucrania del 28/06/1996). La determinación de la Filiación y la investigación de la paternidad (Art. 52 de la República Bolivariana de Venezuela del 30/12/1999. Art. 57 de la Constitución de la República de Panamá del 11/10/1972 reformada el 1978, acto

constitucional de 1983 y los actos legislativos 1 de 1983 y 2 de 1994. Constitución de el Salvador del 16/12/1983 actualizada por reformas del 2000, la Constitución Italiana del 22/12/1947. Art. 53 de la Constitución de Paraguay del 20/06/1992. Art. 79 de la Constitución de Nicaragua del 09/01/1987. Art. 119.2g de la Constitución Federal de la Confederación Suiza del 18/04/1999). La Identidad nacional Y cultural (Art. 58 de las Constitución Política de Guatemala del 31.05.1985 con reformas del 17/11/1993). El Nombre y la inscripción en el Registro (Art. 56 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela del 30/12/1999). Esta última tendencia no se libra de las mixturas jurídicas, al punto que algunos ordenamientos; además, de reconocer expresamente el derecho a la identidad también regulan expresamente algunas de sus manifestaciones más frecuentes.

Es preciso analizar la reivindicación de un sistema jurídico variado en cada uno de los países desarrollados con antelación, a cuyo efecto conviene precisar los caracteres de derecho y sus diferencias en el derecho comparado. Por otro lado, los elementos que sustentan el reclamo de su autonomía y validez, como norma vinculante en las comunidades y países desarrollados con más precisión.

1.6.1. Regulación de la identidad en España

En el ordenamiento jurídico español, el cual pertenece al modelo o sistema intermedio en cuanto al tratamiento del derecho a la identidad con rango constitucional, el que sin recogerlo expresamente en el texto constitucional, si protege algunas de sus expresiones, dependiendo de ello el establecer si son o no derechos fundamentales, no hacen referencia a la identidad como derecho y tampoco a la protección de sus expresiones o manifestaciones más comunes, la Constitución de 1978, en concreto no menciona expresa ni taxativamente el derecho a la identidad, pero si hace referencia a algunos de sus elementos o manifestaciones, especialmente la posibilidad de investigar la paternidad; no obstante, ello la protección que recibe este derecho y la categoría donde se le podría ubicar, no son temas muy desarrollados en la legislación española, como marco general se tiene que existen ciertos convenios internacionales ratificados por España que



hacen mención al derecho a la identidad en general y/o a algunas de las manifestaciones o expresiones de esta y que terminan por vincular a los poderes públicos y de forma parte del ordenamiento jurídico español.



Asimismo, la Constitución española en su artículo treinta y nueve, entre los principios rectores de la política social y económica, introduce uno de los principios más importantes en materia de filiación, la protección a la familia y concretamente la protección a los hijos independientemente de su filiación y a las madres independientemente de su estado civil, mencionando también la obligación de los padres de prestar asistencia a sus hijos nacidos dentro o fuera del matrimonio y haciendo reconocimiento expreso a la posibilidad de investigar la paternidad; no obstante, ello no se configura con claridad, a entender de un sector de la propia doctrina y Tribunal Supremo español un derecho de la persona, sino un deber del Estado, como así lo refieren.

No concuerda con lo establecido por otros artículos de la Constitución, como el quince sobre el derecho a la integridad física y moral o el artículo diez sobre el derecho al libre desarrollo de la personalidad, en relación con el derecho de verdadera filiación que podría afectar el derechos a la dignidad y al desarrollo de la personalidad (Guzmán Zapater, 1996, p. 37).

El Tribunal Supremo español ha hecho alusión a estas cuestiones en diversas ocasiones, el Tribunal Constitucional, no se ha pronunciado aún acerca del Derecho a la identidad, el derecho del hijo a conocer la identidad de sus padres biológicos ni sobre sus límites o su relación con la protección de la privacidad de la madre (Alca Robles Wuilber Jorge, 2011, pp. 25-27).

Tampoco los constitucionalistas hacen alusión en sus comentarios a la relación entre la investigación de la paternidad y la dignidad de la persona y el libre desarrollo de la personalidad, temas muy vinculados entre sí. Por su parte en el derecho autonómico español, surgen las mismas dificultades, las comunidades autónomas presentan una desigual consideración hacia este derecho y en la regulación vigente hay desde aquellas comunidades que mencionan el derecho a la identidad expresamente a saber en La Rioja

Art. 9 Ley 4/1998 BO 24/03/1998; Región Murcia Art. 7 de la Ley 3/1995 BO 27/04/1995; Galicia Art. 8-c Ley 3-1997 DO 20/06/1997; Castilla y León Art. 14 Ley 29/07/2002.



También están las que no hacen ninguna referencia al mismo, solo haciendo una remisión genérica a los derechos del menor y al reconocimiento y la garantía de los derechos individuales reconocidos por la constitución, el resto del ordenamiento jurídico y los tratados internacionales como es el caso de Cataluña, Comunidad Valenciana, Asturias, Islas Baleares o Canarias.

Como también las comunidades que, sin referirse expresamente al derecho a la identidad, desarrollan en la regulación algunos de los aspectos relacionados a ella, tales como la identificación del recién nacido, la filiación y la inscripción en el Registro civil como ocurre en Cantabria Art. 94-e Ley 7/1999 BO del 06/05/1999; Comunidad de Madrid Art. 11.1 Ley 6/1995 BO 07/04/1995; Junta de Andalucía Art. 5 Ley 1/1998 BO del 28/05/1998.

1.6.2 Regulación de la identidad en Perú

Es uno de los estados que recoge en sus textos constitucionales el derecho a la identidad como un derecho autónomo y con contenido propio, catalogándolo como derecho fundamental, en el ordenamiento de la Constitución de 1979, el artículo cuarto de dicha carta magna funcionó como una verdadera y amplia clausula general de tutela de la persona, en ese numeral se hacía extensiva la protección del ser humano a todos aquellos intereses existenciales análogos a los derechos específicamente tutelados por el ordenamiento jurídico positivo o lo que era más relevante, que estos deriven de la propia dignidad de las personas, siendo esta el fundamento para la protección de un interés existencial aun no concretado como un derecho subjetivo, en ella jueces pudieron encontrar el más eficaz fundamento para las sentencias.

En igual sentido, su constitución actual de 1993, en cuyo artículo segundo numeral primero, establece expresamente que toda persona tiene derecho a la vida, a su identidad,

a su integridad moral psíquica y física y a su libre desarrollo y bienestar, el concebido es sujeto de derecho en todo en cuanto le favorece, no dejando lugar a dudas cuando la diferencia de otros derechos personales a los cuales regula en otros incisos, como el derecho al honor, la buena reputación, a la intimidad, a la voz e imagen, a las libertades de información, a la libertad de creación intelectual, a la nacionalidad, etc. Y en su artículo tercero sobre la amplitud de derechos sigue la misma línea de su antecesora, cuando expresa que los derechos establecidos en este capítulo, no excluye los demás que la Constitución garantiza ni otros de naturaleza análoga o que se funden en la dignidad del hombre.

Como se puede apreciar el derecho a la identidad si está recogido constitucionalmente y sus diversas expresiones no parten por una tipicidad constitucional bajo numerosas cláusulas de derechos, sino que inspirados por la propia dogmática de los derechos humanos y fundamentales, puede incluso servir como cláusulas generales que permitan la incorporación de otras formas de expresión de dicho derecho, de lo anteriormente indicado es que el derecho a la identidad, también merece reconocimiento vía interpretación sistemática y analógica en la normatividad sustantiva, así el artículo quinto del Código Civil de 1984, al mencionar expresamente los derechos a la vida, la libertad, la integridad física y el honor, lo hace extensivo “a los demás inherentes a la persona”, con lo cual se acepta que vía interpretación, que en rigor recaerá en el órgano jurisdiccional competente, se pueda incorporar situaciones jurídicas de derecho subjetivo vinculados al derecho a la identidad que no se encuentren taxativamente regulados, sobre la base de los principios generales del derecho en especial los que inspiran el derecho peruano, en este sentido el artículo VIII del Título preliminar del Código civil les permite ampliar de una manera más clara y concreta este contenido al cual se está haciendo alusión en el presente estudio analítico.

1.6.3 Regulación de la identidad en Ecuador

La Constitución de la República de Ecuador, en su publicación oficial de la Asamblea Nacional. Quito Ecuador. Art. 66 Numeral 28. Establece:

El derecho a la identidad personal y colectiva, que incluye tener nombre y apellido debidamente registrados y libremente escogidos; y conservar, desarrollar y fortalecer las características materiales e inmateriales de la identidad, tales como la nacionalidad, la procedencia familiar, las manifestaciones espirituales, culturales, religiosas, lingüísticas, políticas y sociales (Constitución de la República de Ecuador, 2,008, p.44).



Este derecho nace de la norma y regula que es lícito o legal, el reconocer el derecho de identidad, señalándolo como la facultad que tiene el hombre para hacer legítimamente lo que conduce a los fines de su vida, ya sea de hacer, elegir o abstenerse de algo con relación a uno mismo o también de exigir, permitir o prohibir a los demás sobre algo en particular. De igual manera en el capítulo anterior ya se mencionó lo que es la identidad y es por eso que se tiene una idea más clara sobre lo que la constitución de la república garantiza, de las personas que tienen el derecho a la identidad, y que no es otra cosa que el poder que tiene todo individuo para poseer dos nombres y dos apellidos que se los escogerá libremente y que deberá ser registrado, también tendrá su nacionalidad que no la podrá perder; asimismo, es libre de tener su religión que será respetada y la podrá desarrollar sin impedimento alguno, como también sus creencias políticas sociales que cada persona es libre de escogerlas, es así que cada ser tiene su identidad única porque son cualidades que diferencian a cada persona de las demás, pero son muchas más las cualidades que caracterizan a cada individuo de la sociedad.

1.7 La homonimia

El fenómeno de la homonimia ha sido poco desarrollado por las legislaciones modernas, quizá porque no representa una figura antijurídica a priori, salvo los casos de robo de identidad y usurpación de nombre, otro aspecto interesante, tiene que ver con la inexistencia de parámetros para solventar la duda razonable con respecto a la identidad de la persona, cuyo registro individual coincida con terceros, basta decir, que la revisión a fondo de las características personales e individuales de la persona, termina siendo el factor que establece la correcta identificación de un sujeto en caso de registrarse un



homónimo; sin embargo, no todos los registros públicos cuentan con información detallada de los ciudadanos, por lo que en reiteradas ocasiones los terceros que se ven perjudicados, por confusión en cuanto al nombre, son los únicos que pueden dilucidar la existencia de un error de persona, tomando como referencia lo que establece diciendo lo siguiente “Se aplica a personas, cosas u objetos de igual nombre, palabra con la misma forma que otra, pero con diverso significado” (Cabanellas Guillermo, 1998, p.89).

La homonimia es la similitud de nombre tanto de objetos como de personas, cuya coincidencia puede ser gramatical o fonética, pero que necesariamente tienen significados diferentes, los homónimos designan a personas o cosas que tienen un mismo nombre y son palabras que siendo iguales por su forma, tienen distinta significación, se deriva de la palabra homo, que significa semejanza o igualdad.

Igualmente se desarrolla como la relación semántica que se establece entre dos palabras cuando estas presentan identidad formal, fónica o gráfica, pero diferencia en el significado, dentro de este concepto, se estudian los homónimos tratando su diferenciación aunque las palabras o cosas sean nombradas como iguales; es decir que aunque sean iguales tienen una diferencia entre ellas, cuando se habla de homónimo se denota una idea de confusión, sobre objetos que por ser nombrados de igual manera dan la apariencia de ser lo mismo; pero que al analizarse no guardan ninguna semejanza, los homónimos no guardan relación de igualdad en el fondo, sino únicamente en su forma al nombrarlos.

Así, la identidad, en la forma, se debe generalmente a la evolución fonética de las lenguas; que hace posible que términos sin ninguna relación etimológica terminen coincidiendo en su significante, sin variar por ello su significado, se deriva de la palabra homo que significa semejanza o igualdad, la homonimia es la cualidad que se da en el lenguaje cuando unas palabras presentan la misma forma, pero tienen significado diferente, “Igualdad de nombre entre dos personas o cosas” (Guillermo Cabanellas de Torres, 1998, p. 83).



Esta estudia los homónimos tratando su diferenciación aunque las palabras o cosas sean nombradas como iguales; es decir, que aunque sean iguales tienen una diferencia entre ellas, en su sentido amplio homónimo es igualdad entre cosas o nombres, bien semejanza entre dos o más nombres o cosas, es la forma de describir dos cosas o nombres iguales, pero que en el fondo no son las mismas o no son iguales, menos frecuente es la homonimia semántica, muy relacionada con la polisemia y cuyos límites son tan difusos que algunos lingüistas la consideran polisemia. Son palabras homónimas semánticamente aquellas que tienen el mismo origen etimológico, pero cuyos significados actuales no guardan ninguna relación.

Cuando se habla de homónimo se denota una idea de confusión que por ser nombradas de la misma forma da la apariencia de que es lo mismo, pero que al analizarla no guardan ninguna semejanza, la confusión estriba en que en muchas oportunidades se toma como igual la palabra o cosa, pero su distinción es diferente porque su significado no guarda ninguna igualdad teniendo como base la igualdad somera, es una igualdad que no guarda comparación en fondo y forma, que puede llevar a equivocación si esta no se analiza detenidamente.

Los homónimos no guardan relación de igualdad en el fondo, sino únicamente en la forma al nombrarlos, la identidad, en la forma, se debe generalmente a la evolución fonética de las lenguas que hace posible que términos sin ninguna relación etimológica terminen con el tiempo coincidiendo en su significante, sin variar por ello su significado, la homonimia estudia los homónimos tratando su diferenciación aunque las palabras o cosas sean nombradas como igualdad; es decir, que aunque sean iguales tienen una diferencia entre ellas, los homónimos son palabras que son similares, pero tienen un significado parcial o totalmente diferente, en la gramática, existen dos clases de homónimos: los homógrafos y los homófonos.

En cambio, la homonimia del prefijo *homo* 'igual' y *nōmen* 'nombre' es la identidad ortográfica o de pronunciación entre palabras con distinto significado y distinto origen; son palabras homónimas 'Granada' (ciudad) y 'granada' (fruto del granado y artefacto explosivo).

Se puede admitir que los homónimos son palabras que teniendo la misma constitución fonológica se diferencian por su significado. Se distingue dos tipos de homónimos: Los homónimos absolutos: poseen identidad absoluta de forma, presentan equivalencia sintáctica y son homógrafos (se escriben y se pronuncian de la misma manera). Se diferencian semántica y gramaticalmente: *banco* (mueble para sentarse) – *banco* (institución financiera); *llama* (fuego) – *llama*(animal).

Los homónimos parciales: presentan alguna diferencia de forma, son homófonos (igual sonido, distinta ortografía), y no tienen equivalencia sintáctica; solo se diferencian semánticamente: *acerbo* (cruel, riguroso; áspero al gusto) – *acervo* (conjunto de bienes culturales acumulados por tradición o herencia); *haya* (árbol/verbo haber) – *halla* (encontrar) – *aya* (que cuida a los niños), etc.

1.7.1 La homonimia en Guatemala

Guatemala, presenta barreras para la identificación documentación, principalmente de carácter burocrático, económico y social que se ven reflejadas en la falta de infraestructura con tecnología de punta que garantice una conservación del acervo documentario que administran, los hechos descritos han motivado a que el gobierno Guatemalteco e instituciones como Policía Nacional, Ministerio Público en conjunto con el Registro Nacional de las Personas (RENAP) adoptan estrategias para combatir el sub registro, entre las cuales se puede enunciar las siguientes:

1. La creación de un marco normativo que se plasme en el desarrollo de los reglamentos y políticas necesarias para el registro de las personas naturales.
2. La implementación de una infraestructura administrativa con moderna tecnología para la emisión del Documento Personal de Identificación (DPI).
3. El desarrollo de planes y programas para la absorción (incorporación) ordenada de los registros civiles del país.

inscripción de nacimientos, adopciones, reconocimientos de hijos, matrimonios de hecho, capitulaciones matrimoniales, insubsistencia y nulidad del matrimonio, divorcios, tutelas, pro tutelas y guardas, defunciones, extranjeros domiciliados residentes, guatemaltecos naturalizados.



Las inscripciones del registro son gratuitas, las personas obligadas a dar el aviso deben hacerlo dentro de los plazos legales, pues en caso contrario incurrirán en falta que se sanciona con multa, por otro lado, las inscripciones del registro civil se revisten de garantías, tanto al medio para ingresar los hechos al registro como son la declaración de ciertas personas, documentos auténticos, como a los requisitos de forma y solemnidades que se deben tener en cuenta al hacer los asientos de unidad de acto, datos que constarán en ellos, firmas que sean necesarias, etc. Asimismo, al encargado del registro le corresponde la calificación de lo que se debe registrar, las inspecciones se realizan con el objeto de verificar el correcto funcionamiento de los registros civiles y vigilar que se cumplan con las formalidades legales necesarias en la ejecución de sus funciones.

Cabe mencionar, que el Registro Nacional de las Personas (RENAP) aún no ha digitalizado la información que recibió de parte de la Municipalidad de Guatemala, u otras municipales, por lo que aún se tiene acceso a los inventarios registrables anteriores al año dos mil ocho, a lo cual hay que añadir que no se contaba con un control técnico de casos especiales como el de la homonimia.

En la actualidad, el resguardo de la información en el (RENAP) se hace a través de procedimientos modernos y tecnológicos; sin embargo, la precisión de las referencias estadísticas es aún compleja.

De esa cuenta, no fue posible hallar un registro anual de los casos de homónimos reportados por el registro y tampoco se logró un dato delimitado geográficamente, puesto que la información se va generando a nivel República y de forma global desde el inicio de funciones de la entidad referida, en el Registro Nacional de las Personas se tienen estadísticas existentes con el problema de homonimia de un millón de personas a la fecha.



Por otro lado se puede analizar a la institución, Unidad de Antecedentes Penales del Organismo Judicial, quien atiende entre seiscientos cincuenta y setecientas constancias de homónimos al mes, tomando como referencia el periodo comprendido entre los años dos mil seis al año dos mil diez, sin precisar exactitud en los datos, debido a que el sistema no permite una estadística detallada, de acuerdo con referencias obtenidas en la unidad de Antecedentes Penales del Organismo Judicial, la mayoría de casos de homónimos deriva de factores culturales más que jurídicos, dado que en ciertas regiones del país, acostumbran a registrar con el mismo nombre y apellido, a los miembros de su familia.

En otros casos, la utilización de nombres y apellidos comunes, genera la similitud en identificación de la persona; asimismo, es muy frecuente que personas que solo tienen un nombre registrado se vean afectadas por un caso de homonimia, porque no hay opción de recurrir a un segundo nombre para realizar la diferenciación, con el objeto de resguardar tradiciones, este elemento de asignar un solo nombre a una persona humana, lo limita a ser nombrado de la manera que se llame, no así en los casos en que la persona que tiene dos nombres puede ser nombrado ante sus actividades diarias y sociales de la manera que más le agrade.

También existen casos documentados, en los cuales el homónimo surge a raíz de la falsificación de documentos y la usurpación de identidad, de lo cual se hace el oficio respectivo y se traslada lo conducente para que el juez del ramo penal proceda conforme a la ley, otro aspecto relevante, consiste en que, al momento de detectarse un homónimo, se acude a criterios personales, técnicos y hasta culturales, para establecer con plenitud la identidad de un individuo.

Es preciso citar, que la mayoría de problemas que surgen a raíz de la homonimia, son ajenos a los operadores del sistema judicial, quienes se limitan a darle trámite a las resoluciones emitidas por juez competente, que conllevan órdenes de captura, o bien, el decreto de embargo, arraigo u otra medida precautoria que sea requerida, al no existir un trámite ordinario que permita dilucidar la identidad de las distintas personas que coincidan

en el mismo nombre, se recurre a otros aspectos inherentes al sujeto, como la filiación, la ocupación u oficio, edad, estado civil, entre otros.



La problemática que se plantea, refleja la debilidad en los sistemas de control que actualmente se manejan tanto a nivel judicial como privado, pues también se ha conocido de errores en los registros de las entidades privadas que manejan información personal, por otro lado, también debe establecerse el daño económico que se deriva de casos extremos relacionados con la homonimia; debido a que los afectados se ven obligados a aclarar su situación, ya sea por la vía judicial o voluntaria a través de notario.

Al hacer una evaluación de la situación, el problema de la homonimia debe abordarse desde dos perspectivas, en primer lugar, la falta de mecanismos legales que regulen el nombre promueve la proliferación de homónimos; lo cual se agrava al no existir un parámetro que establezca los elementos secundarios que permitan la eficaz identificación de la persona. Al respecto, la libertad de elección del nombre y la falta de limitación en la forma de registrar este, ha provocado con el transcurso de los años, una serie de inconvenientes en los distintos actos jurídicos que por su naturaleza deben constar por escrito en documentos legales.

En ese sentido, la diversidad de modos y formas de escribir y pronunciar un nombre ha provocado que de forma involuntaria se incurra en errores que tienen incidencia jurídica. En segundo plano, ante la falta de regulación del nombre en cuanto a su forma e inscripción genera que las personas adopten la misma identificación; como sucede en algunas regiones del norte y occidente del país, que se caracterizan por la utilización de un nombre común para ciertos miembros de la comunidad, atendiendo elementos culturales y espirituales, tal es el caso sobre la problemática de la identificación y falta de regulación de nombre en el Municipio de Los Cuchumatanes, departamento de Huehuetenango, donde se indica que el Registro Nacional de las Personas RENAP, ha encontrado dificultades con casos de homonimia, en virtud que por tradición del lugar, los ancestros dieron nombres de pila, en honor a los santos religiosos, estableciendo en un artículo titulado en un diario oficial del país Prensa Libre, revista D, Mi apellido es Jerónimo indican:

En el occidente del país, sobre todo en Huehuetenango, es común que la gente se apellide con nombres de pila, esto sucede en la etnia y poblaciones mam, como todos Santos Cuchumatán, pero está más enraizado entre los pueblos q'ank'ab'és dueños del norte las profundidades de la sierra de los Cuchumatanes como San Juan Ixcoy, Soloma, Santa Eulalia y San Mateo Ixtatán, chujes (Villalobos Viato, R., 2013, s.p).



De ahí la excesiva existencia de personas con apellidos como Diego, Pedro, Pascual, Sebastián, Jacinto, Domingo, Mateo, Lucas, Tomás, Rafael, Bernabé, Juan, Miguel, Felipe o Andrés. “Como se evidencia, son nombres de santos”, refiere el ex defensor de los Pueblos Indígenas de la Procuraduría de los Derechos Humanos (Saturnino Figueroa, 2013, s.p). Con la conquista y colonización española, las costumbres cambiaron para los nativos. “Los comendadores, para tener control sobre sus tierras, impusieron sus nombres a los indígenas para reconocerlos”, refiere Ramiro Ordóñez Jonama, genealogista y con el Acuerdo sobre Identidad y Derechos de los Pueblos Indígenas, uno de los suscritos en los Acuerdos de Paz (1996), se legisló un respeto hacia ese segmento de la población, incluso, el Acuerdo sobre Identidad y Derechos de los Pueblos Indígenas hace referencia a los nombres y apellidos en su capítulo denominado Derechos Culturales: El Gobierno reafirma el pleno derecho al registro de nombres, apellidos y toponimias indígenas.

Hoy, por lo tanto, si los padres desean llamar a sus hijos con nombres mayas, tienen el derecho de hacerlo. “Con los apellidos, claro, hay que tener cuidado, pues todo cambio debe estar dentro de un marco legal”. Según (Ordóñez Jonama, 2013, p. 23).

Además, la falta de regulación permite que toda persona posea libertad de registrar el nombre que desee, aun si contraviene el idioma oficial del país, por lo tanto, puede establecerse que la responsabilidad en el número creciente de homónimos es igual, tanto para las personas en general como para las autoridades de cualquier índole, por no contar con mecanismos más efectivos en el caso de que se necesite identificar a un individuo.

En algunas legislaciones, se ha empezado a regular la inscripción del nombre, señalando ciertas restricciones y ampliando el marco referencial para la identificación de la

persona, en Guatemala, la Policía Nacional Civil ha adoptado un sistema moderno de identificación de personas, que ya no se basa solamente en el documento personal de identificación, sino que; además, le permite registrar las impresiones digitales del sujeto para conocer con mayor capacidad la identidad del individuo.



En la Unidad de Antecedentes Penales, del Organismo Judicial, cada día se presentan casos de homonimia, según estadísticas nos indican que setenta y un casos en promedio de guatemaltecos que tramitan antecedentes penales en las sedes del Organismo Judicial (OJ) tienen problemas con la cartilla de Antecedentes Penales, debido a que sus nombres son iguales a los nombres de personas que registran algún proceso penal y fueron condenados o ya cumplieron con la sentencia, sumado al trámite que tienen que efectuar para aclarar su situación penal, algunas personas han perdido oportunidades de trabajo, pues la carencia de antecedentes penales es uno de los requisitos para optar a plazas o puestos de trabajo; además, el gasto económico que representa el aclarar su situación legal.

El Organismo Judicial asevera hacer un esfuerzo para evitar esta problemática, pero aún no cuenta con un sistema digital que identifique homónimos de manera ágil, como lo trabaja la Policía Nacional Civil y el Ministerio Público, en coordinación con el Registro Nacional de las Personas (RENAP), que son instituciones que emplean en sus registros el sistema de folio personal y es el sistema que agiliza la identificación de un caso de homónimo entre personas.

En el año dos mil trece, la Unidad de Antecedentes Penales registró veinticinco mil trescientos veintinueve personas con problemas de homónimos, enero fue el mes con más peticiones según estadísticas siendo un total de dos mil setecientos ochenta y ocho casos, y el que menos registró fue noviembre, con mil setecientos treinta y ocho casos, cuatro años después, de enero a septiembre del año dos mil diecisiete, la cifra no disminuye y es de veinticinco mil ochocientos veinticinco casos, enero del mismo año fue el mes que más homónimos registró tres mil setecientos once y junio el que menos tuvo dos mil siete casos de homonimia.

Para obtener el promedio diario de afectados, se tomó la cifra de peticiones del año dos mil trece primer año y la del dos mil diecisiete último año. Con base en eso, se concluyó que al día setenta y un guatemaltecos son confundidos en los registros judiciales por tener nombres similares a personas con registros penales.



El problema que enfrenta el Organismo Judicial y nuestro país es que no se cuenta con un sistema o un registro con dependencia delegada que logre diferenciar los casos de homónimos, tampoco tienen un método para solucionar el problema, lo cual supone que cada vez que una persona requiera el trámite de solicitar sus antecedentes penales se enfrentará a la misma situación.

El archivo que se maneja en la Unidad de Antecedentes Penales es manual, pero se trabaja en digitalizar los datos para contar con un sistema que permita una conexión directa con el RENAP y con ello poder identificar los casos de homónimos porque todo se trabaja por oficios a instituciones como el Ministerio Público o Policía Nacional Civil (Flores, J., Unidad de Antecedentes Penales, del Organismo Judicial, Entrevista. Octubre, 2018).

Se manifestó en la entrevista que el sistema actual puede detectar los homónimos, pero no diferenciar si se trata de una persona que busca una rehabilitación o limpiar sus antecedentes penales o si tiene un proceso penal en curso.

En estas situaciones la Unidad de Antecedentes Penales lo que hace es solicitar a las personas una certificado de nacimiento y una copia del documento personal de identificación DPI, documentos que se remiten al operador en turno para que se haga la verificación en los archivos físicos de la Unidad de Antecedentes, pues ahí el Organismo Judicial manda copia de los procesos penales (Flores, J., Unidad de Antecedentes Penales, del Organismo Judicial, Entrevista, octubre 2018).

Luego de corroborar la información, se notifica a la persona, a través del operador, y se archiva una copia de la certificación de nacimiento, sin embargo, como no existe un sistema para aclarar que su nombre es similar al de otra persona

que tiene un proceso, deberá hacer el mismo trámite cada vez que solicite los antecedentes penales (Flores, J., Unidad de Antecedentes Penales, del Organismo Judicial, Entrevista, octubre 2018).



El homónimo no tiene una solución directa, por el momento, los afectados tienen que presentar siempre su certificado de nacimiento para realizar la aclaración de sus antecedentes (Flores, J., Unidad de Antecedentes Penales, del Organismo Judicial, Entrevista, octubre 2018).

Con base en esta entrevista realizada, se puede evidenciar que es elevado el número de personas que se ven afectadas por casos de homonimia durante el año, y nos permite observar que instituciones como Policía Nacional Civil, Ministerio Público, Unidad de Antecedentes Penales del Organismo Judicial, tienen que estar entrelazadas con el Registro Nacional de las Personas RENAP, que es la institución delegada de resguardar los datos de identidad de cada persona y otorgar una respuesta a cada solicitud.

Para conocer la verdadera identidad de cada individuo que presenta la problemática de la homonimia, lamentablemente deben de presentar las personas afectadas a la institución de Unidad de Antecedentes Penales del Organismo Judicial, un certificado de nacimiento, para corroborar los nombres de los padres, lugar de nacimiento y fecha de nacimiento, de manera que no se ha podido proporcionar una solución definitiva a cada caso y en virtud de ello más adelante se presenta la propuesta que se promulgue una ley en específico que dé una solución definitiva a esta problemática, y no solamente una solución parcial.

Se podría indicar que, con base en estas estadísticas, proporcionadas por la Unidad de Antecedentes Penales, del Organismo Judicial, se evidencia que son un aproximado de veinticinco mil ochocientos veinticinco casos de personas al año que sufren problemas a causa de un homónimo y setenta y unas personas que a diario deben de aclarar su situación en virtud que les es un problema para buscar trabajo en una empresa, siendo este un derecho constitucional.

Ahora bien, si está cantidad de personas que han sido afectadas a causa de un homónimo en la Unidad de Antecedentes Penales, del Organismo Judicial, fueran propietarios de bienes inmuebles y tendrían derechos reales inscritos en el Registro General de la Propiedad, este derecho pudiera ser violentado de manera que no pudieran ejercer libremente el derecho de propiedad que garantiza la Constitución Política de la República de Guatemala, en virtud que un homónimo podría usurpar su lugar y de esa manera hacer negociaciones que perjudiquen de manera directa el ejercicio del derecho de propiedad privada, impidiendo que el Registro General de la Propiedad otorgue certeza jurídica y resguarde el derecho constitucional que le ha sido delegado por el Estado, situación que se ha visto limitada en virtud que el Registro General de la Propiedad en Guatemala, trabaja con el sistema de folio real.



1.8 Clases de homonimia

Como se apuntó, la homonimia se refiere básicamente a la igualdad descriptiva y fonética de dos o más cosas; pero que representan o significan conceptos distintos en su totalidad, los homónimos se pueden distinguir desde dos puntos de vista:

1.8.1 Relación entre nombres personales

Los homónimos guardan una igualdad entre los nombres de personas, que por su igualdad se cree que son estos, pero que en el fondo son personas diferentes cuyos nombres se escriben de la misma manera, en este sentido se puede decir que la relación de igualdad de nombres no significa que sea la misma persona, porque por la igualdad habrá identidad de nombre, pero no igualdad de personas.



1.8.2 Relación entre cosas

Con relación a cosas, estas serán nombradas de igual manera, pero no sea la misma cosa, la cual se va a diferenciar por su especie, en esta clase de homónimos lo que se va a diferenciar es la materia o cosa; es decir, que por su nombre se va a llamar o escribir de la misma manera, pero la materia se va a diferenciar de la otra u otras. La diferencia entre los homónimos personales y cosas es que entre personas la materia es la misma; es decir, que son dos o más clases de materia igual y con nombre igual, pero cada una se diferencia de la otra únicamente por su identificación, en cambio entre cosas el nombre es igual, pero la materia es diferente.

En tal virtud la diferencia entre la cosa y la persona hace el fondo del homónimo y para diferenciar una de la otra se debe analizar cada una para distinguirlas, la base principal para que se dé la figura del homónimo es que se escriban y se pronuncien de la misma manera.

1.9 Acepciones de la homonimia

Se establece dentro de la homonimia la distinción entre homófonos y los términos cuya coincidencia es fonética, pero no ortográfica, que dentro de la gramática se diferencian con claridad aunque a simple vista pareciera que se estuviera tratando un solo objeto, se cataloga como homónimos aquellas palabras que se pronuncian del mismo modo, aunque su ortografía difiera; o de las palabras de la misma ortografía, pero con sentido diferente, etimológicamente, el término homónimo proviene del latín *homonymus*, que a su vez procede del griego homónimos, que significa el mismo nombre, la homonimia es el fenómeno consistente en que dos palabras completamente distintas han llegado a tener el mismo nombre, el mismo significante, la misma forma, pero, por ser palabras distintas, sus significados siguen siendo completamente distintos.

En el idioma español este fenómeno es menos frecuente que en otras lenguas, como el inglés o el francés, en las que la evolución de la lengua ha derivado en forma

extensa relación de palabras homónimas, que con frecuencia se aprovecha y humor para crear juegos de palabras. Las palabras homónimas pueden ser u homófonas, de manera particular, en la lengua española, las palabras pueden ser homógrafas, mientras que las homógrafas son necesariamente homófonas, situación que no ocurre con otros idiomas.



1.10 Doctrina constitucional, homonimia en el derecho comparado

En cuanto a materia de homonimia es escaso el material de carácter legal que se puede encontrar en la actualidad, muy poco el articulado relacionado con los nombres; asimismo, con este latente problema, y por ejemplo, Guatemala, Ecuador y otros países no son ajenos a esta problemática de falta de regulación, en ciertos países que son muy pocos, tienen delimitado y solucionado jurídicamente el problema, facultando a las personas a cambiar sus nombres, tal y como lo establece el artículo quinto del Decreto Ley ciento seis:

El que constantemente y públicamente use nombre propio o apellido distinto del que consta en su partida de nacimiento, o use incompleto su nombre, u omita alguno de los apellidos que le corresponden, puede establecer su identificación por medio de declaración jurada hecha en escritura pública, por la misma persona si fuere mayor de edad o por sus padres que ejercieren la patria potestad (Código Civil, 1964, p.5).

El caso de los homónimos, despierta un gran interés, por cuanto este se relaciona con otra persona con igualdad en su identificación y que por este hecho se encuentre un supuesto culpable en ilícitos que jamás fueron de su autoría y al contrario existiendo casos donde es conocido que una tercera persona tiene el mismo nombre y es poseedor de derechos inscritos en el Registro General de la Propiedad, y asume como derechos propios y los vende despojando de esta manera un bien inmueble a un legítimo poseedor que ha sido perjudicado a causa de esta problemática de la homonimia.

Por lo tanto, es de interés conocer como estos casos se asemejan y se resuelven en otros países, pero lo cual se busca la existencia de leyes que regulen de una manera concreta los casos de homónimos.



1.10.1 Regulación de la homonimia en El Salvador

En mil novecientos noventa en este país se promulga un decreto legislativo, el cual contiene regulaciones y procedimientos con relación a los homónimos, en ellas se encuentra el modo de cómo hacer el cambio de nombre con opción válida de garantizar la individualidad de las personas.

Se observa que en este país existe una notoria preocupación ante el problema de casos de homonimia, ahora bien en este país dentro de un decreto legislativo que fue promulgado incluyeron regulaciones y procedimientos, entre ellas está la manera de resolver esta situación y el modo de cambiar el nombre como opción válida de garantizar la individualidad de las persona, notoria preocupación de este país en cuanto a este problema y un avance significativo en cuanto a la homonimia, de esta manera ahora se verá algunos artículos referentes al tema que servirá de mucho para nuestro estudio, la Ley del Nombre de la Persona Natural Decreto Legislativo No 450. Del 22 de febrero de (1990). Considerando que el nombre, como “atributo de toda persona natural y como medio de su individualización e identificación debe ser protegido por el Estado” (Ley del Nombre de la Persona Natural, 1990, p.1).

Por lo que el artículo treinta y seis, inciso tercero de la Constitución, expresa que toda persona tiene derecho a nombre que la identifique, materia que debe ser regulada por una ley secundaria; que, en observancia del principio constitucional indicado, es necesario crear el estatuto legal, estableciendo preceptos que se adapten no solo a la costumbre, sino a los principios doctrinarios universales que deben regir en esta materia; Decreta Cambio De Nombre Propio y de Apellido en su Artículo. 23.- En los casos de homonimia, cualquiera de los interesados tendrá derecho a solicitar que se cambie su nombre propio.

También procederá el cambio del nombre propio o del apellido por cuando fuere equivoco respecto del sexo, impropio de persona, lesivo humana, extranjero que se quisiera castellanizar o sustituir por uno de uso común en los casos de los incisos anteriores, el interesado deberá acompañar constancias expedidas por las correspondientes autoridades de que no tienen antecedentes penales.



Al admitir la solicitud, el juez hará saber mediante edictos que se publicarán una vez en el Diario Oficial y en otro diario de circulación nacional, cualquier persona a quien afectare el cambio o modificación podrá presentar oposición, dentro de los diez días siguientes a la última publicación del edicto. Transcurrido el término de la publicación de los edictos, haya oposición o no, la solicitud se tramitará sumariamente, con noticia del opositor en su caso, el juez competente será el de primera instancia que conozca de la materia civil, del domicilio del solicitante.

En la normativa de este país tienen ya incluido la regulación a este problema y la solución que es el cambio de los nombres para así garantizar la individualidad de las personas porque es un deber del estado para su plena identificación. (Cumbajin Sánchez, E. R., 2011, p. 53).

1.10.2 Regulación de la homonimia en Perú

Perú tiene una ley de homonimia, con un estudio del problema, en el que se verificó la existencia de una extensa regulación de manera concreta los casos de homonimia, cabe denotar que la solución de este país y los otros anteriormente nombrados no solo refieren al problema en materia penal, sino en todos los ámbitos de convivencia de las personas.

Mediante Decreto Supremo se dictó el Considerando que el primer párrafo del artículo 136 del Código Procesal Penal, promulgado por el Decreto Legislativo No 638, establece que:

El oficio mediante el cual se dispone la ejecución de la detención debe contener los datos de identidad personal del requerido, que dicha norma debe reglamentarse para evitar detenciones de ciudadanos ajenos a las requisitorias (Régimen Judicial para los casos de homonimia, 1993, p. 4).



Estas han sido dictadas por la autoridad competente y cautelar debidamente el derecho a la libertad personal que ampara la Constitución y los Tratados sobre derechos humanos aprobados y ratificados por el Perú; que en tal sentido, es necesario regular los casos de homonimia y fijar el procedimiento judicial correspondiente para definir la situación jurídica de quien pueda resultar privado de su libertad a mérito de una orden judicial; de conformidad con el inciso 11 del artículo 211 de la Constitución Política del Perú. Decretan en su Art. 1.- Las órdenes de detención dictadas por los órganos jurisdiccionales deben contener las generales de ley, documento de identidad personal u otros datos necesarios para individualizar la requisitoria.

En caso de que se desconozca sus datos de identidad personal, se comunicará tal circunstancia a la Policía Nacional, la autoridad Policial debe registrar todos los datos indicados en el párrafo anterior, bajo responsabilidad, para detener a una persona requisitoria, la policía deberá identificarla fehacientemente y con intervención del Ministerio Público, descartar en su caso que pueda tratarse de un homónimo.

Existe homonimia cuando una persona detenido o no, tiene los mismos o similares nombres y apellidos de quien se encuentra requisitoria por autoridad competente, el detenido que alegue ser homónimo de un requisitoria, deberá ser puesto a disposición del juez penal competente, dentro del plazo de ley, para que decida si es la persona sujeta a mandamiento de detención.

En este caso la autoridad policial, sin perjuicio de las demás pruebas que considere pertinente, adjuntará al parte que elabore el resumen de los informes de la Dirección de Identificación Policial, de la División de Requisitoria y del Registro Electoral.

Si la orden de captura se ejecuta en el mismo lugar de la sede judicial que la dicto, será competente el juez penal originario; no obstante que la causa que dio lugar al citado mandato se encuentre en otra instancia. En cambio, si la captura se verifica en lugar distinto de la sede judicial que lo emitió, será competente el juez penal de turno del lugar de detención. Recibido el parte policial, la autoridad judicial deberá resolver, bajo responsabilidad, dentro del plazo de cuarenta y ocho horas, la alegación de homonimia del detenido, lapso en el cual podrá practicar las diligencias que considere necesarias para el esclarecimiento de tal situación, con conocimiento del Ministerio Público.

Si esta decide que el detenido no es la persona a que se contrae la requisitoria, así lo declarara y dispondrá su inmediata libertad, oficiando a la dirección de apoyo a la Justicia para que se anote en los registros correspondientes. Si, por el contrario, resuelve que el detenido es la persona requerida por la Justicia, dispondrá que inmediatamente sea puesto a disposición de la autoridad judicial solicitante.

Excepcionalmente y en casos debidamente justificados cuando no se pueda determinar la homonimia dentro del plazo señalado en el artículo anterior, el juez dispondrá la inmediata libertad del detenido, salvo que se trate de los delitos de terrorismo, traición a la patria, espionaje y tráfico ilícito de drogas decretada la libertad, y en el supuesto del último párrafo del artículo cuatro del presente Decreto Supremo, deberán remitirse los actuados al juez de la causa.

Lo dispuesto, en el presente artículo, se aplicará sin perjuicio que el juez competente practique las diligencias ampliatorias que considere pertinente y resuelva lo conveniente, dentro del plazo de quince días calendario, computado desde la fecha de declarada la libertad.

El que estando en libertad tenga conocimiento de la existencia de una posible homonimia respecto a su persona, podrá solicitar al juez penal de su domicilio la declaración de dicha situación, debiendo acompañar al efecto copia de sus documentos de identidad personal, así como de los demás que estime conveniente.





El juez practicará las diligencias que considere necesarias y resolverá dentro del plazo de diez días, aplicando en lo pertinente, lo dispuesto en los artículos seis y siete, las resoluciones que dicte el juez penal son apelables ante la Sala Penal Superior respectiva en el plazo de un día de notificada. Las resoluciones impugnadas solo se ejecutan cuando ordenen la libertad del detenido.

No obstante, también aplican la Ley. 27411 régimen jurídico para los casos de Homonimia. Decreto Supremo No 035-93 que reza:

Artículo 1. La presente Ley tiene por finalidad regular el procedimiento judicial en los casos de homonimia, cuando quien lo solicita se encuentra privado de su libertad en mérito de una orden judicial” (Ley que regula el procedimiento en los casos de homonimia 1993, p.2).

Asimismo, regula el procedimiento administrativo para quien estando en libertad quiera desvirtuar la existencia de un posible caso de homonimia respecto de su persona, indicando que existe según lo establece el Régimen Jurídico para los casos de Homonimia.

Homonimia cuando una persona detenida o no tiene los mismos nombres y apellidos de quien se encuentra requisitoriado por la autoridad competente (Ley que Regula El Procedimiento en los Casos de Homonimia, 1993, p.3).

Para ello existe el procedimiento Judicial de Homonimia, que conocerán los datos de identidad del requerido, el mandato de detención dictado por el órgano jurisdiccional deberá contener, a efecto de individualizar al presunto autor, los siguientes datos del requerido: Nombres y apellidos completos, edad, documento de identidad, domicilio, profesión u ocupación, estado civil, nacionalidad. Que en nuestro país los son llamados como generales de ley del compareciente.



Pero, además, agregan los siguientes datos de identificación.

a) Sexo, b) Fecha y lugar de nacimiento, c) Fotografía, de ser posible, de Características físicas, talla y contextura, e) Cicatrices, tatuajes y otras señas particulares, f) Nombre de los padres, grado de instrucción (Régimen Jurídico para los casos de Homonimia, 1993, p. 4).

En caso de desconocerse algunos de los datos de identidad personal, debe expresarse esta circunstancia en el mandato de detención, a excepción de los indicados en los incisos a), b), c) y h) que serán de obligatorio cumplimiento, bajo responsabilidad.

Cuando la orden de captura o requisitoria emitida por el órgano jurisdiccional no contenga los datos de obligatorio cumplimiento del requerido, la Policía Nacional deberá solicitar en forma inmediata la correspondiente aclaración al órgano jurisdiccional respectivo. Para la detención de una persona requisitoria, la Policía Nacional deberá:

Identificarla fehacientemente y verificar los datos de identidad establecidos en el Artículo 3 y de ser factible acompañar una fotografía, los cuales deberán estar consignados en el parte o atestado policial elaborado en la investigación previa al proceso penal, bajo responsabilidad funcional (Régimen Jurídico para los Casos de Homonimia. 1993, p. 5).

Asimismo, tomará la identificación dactiloscópica del requisitoria, la policía nacional solicitará al Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC) que se informe sobre la existencia de personas homónimas al requisitoria, sin perjuicio de que posteriormente cuente con acceso directo a la base de datos que obran en el Registro Único de las Personas Naturales a cargo del RENIEC.

Si la orden de detención se ejecuta en el mismo lugar de la sede del órgano jurisdiccional que la dictó, será competente el juez que se encuentre conociendo el proceso penal, si la detención se verifica en lugar distinto a la jurisdicción del juez que emitió el mandato de detención, será competente el juez penal de turno permanente del lugar en el que se produjo la detención, quien deberá solicitar a la autoridad

correspondiente que se le proporcione copia del oficio que dispone la detención de la persona a la que se le ordena la detención del requisitoriado.



Dicho documento deberá consignar debidamente todos los datos a que se refiere el artículo tres, pudiendo solicitar las piezas pertinentes al órgano jurisdiccional que viene conociendo el proceso penal cuando no es suficiente el mandato de detención expedido por el juez de origen, el juez resolverá la solicitud de homonimia del detenido en el plazo máximo de veinticuatro horas, bajo responsabilidad, disponiendo las diligencias que considere necesarias para el esclarecimiento del pedido.

El detenido que alegue ser homónimo de un requisitoriado deberá ser puesto a disposición del juez penal respectivo, dentro de las veinticuatro horas o en el término de la distancia, a fin de que resuelva si es la persona sujeta a mandato de detención.

El detenido que alegue homonimia deberá presentar en el Juzgado las pruebas necesarias para acreditar su verdadera identidad, las cuales se confrontarán con los datos relativos a la persona requisitorada, se podrá presentar como prueba el cotejo de las impresiones dactiloscópicas del detenido y del requisitoriado, porque estas huellas son únicas y personales de la persona lo que limita que puedan ser falsificadas o alteradas por alguien más.

En este caso el juez que tenga a su cargo el proceso de homonimia deberá solicitar la información necesaria al Registro Nacional de Identificación y Estado Civil- RENIEC para resolver la solicitud de homonimia, la cual deberá ser proporcionada en el día, si en su momento oportuno el juez declara fundada la solicitud de homonimia, dispondrá la inmediata libertad del detenido, de manera que ya no se le limite su libertad.

Cuando la libertad es ordenada por el juez distinto al que emitió el mandato de detención, remitirá el incidente para que se acumule al principal, los procesos en los cuales se declare fundada la solicitud de homonimia no traen como consecuencia la suspensión del proceso penal ni afectan la orden de detención dictada por el juez de origen.

La resolución que declara fundada la solicitud de homonimia se remite al Registro Nacional de Requisitorias, a fin de que expida el correspondiente Certificado de Homonimia en forma gratuita en favor del interesado.



Si el juez declara infundada la solicitud de homonimia, dispondrá la prosecución del proceso penal a su cargo o que el detenido sea puesto a disposición del juez que emitió el mandato de detención, la resolución que dicte el juez sobre el pedido de homonimia es apelable en el plazo máximo de tres días de notificada, la cual será resuelta por el órgano jurisdiccional superior, en un plazo que no excederá de veinticuatro horas, la resolución que ordene la libertad del detenido se ejecutará aun cuando se interponga apelación contra esta.

Excepcionalmente y en casos debidamente justificados, cuando no se determine la homonimia dentro del plazo señalado en la presente Ley, el juez dispondrá la inmediata libertad del detenido, salvo en los casos sobre delitos de terrorismo, terrorismo especial, traición a la patria, espionaje y tráfico ilícito de drogas, lo dispuesto en el artículo, lo aplicarán, sin perjuicio de que el juez competente practique las diligencias ampliatorias que considere pertinentes y resuelva en el plazo de cinco días naturales, computado desde la fecha de decretada la libertad.

Durante este período, el juez podrá adoptar las acciones necesarias a fin de garantizar que la persona no eluda el proceso, pudiendo dictar reglas de conducta, de conformidad con el Artículo 183 del Código Procesal Penal y el Artículo 64 del Código Penal de este país, existen casos especiales en el que el plazo establecido en el Artículo seis no se aplicará en los casos de terrorismo, terrorismo especial, traición a la patria, espionaje y tráfico ilícito de drogas, salvo que el juez penal respectivo asuma jurisdicción antes de que venza el plazo de detención preventiva fijado para este tipo de delitos.

Entre el contenido de esta ley su capítulo III, establece los procedimientos Administrativos de casos de homonimia, indicando el derecho de solicitud del Certificado de Homonimia.

El ciudadano que tenga conocimiento de la existencia de un posible caso de homonimia respecto a su persona podrá solicitar el Certificado de Homonimia al Registro Nacional de Requisitorias del Poder Judicial acompañando los documentos que acrediten su identidad personal, así como los demás que estime convenientes para acreditar su pedido (Cumbajin Sánchez, E. R., 2011, p.43).



El pedido del Certificado de Homonimia en libertad es un procedimiento preventivo que no requiere la existencia de un mandato de detención en contra de una persona del mismo nombre y apellido, sino que se tramita con el objeto de garantizar el derecho a la libertad individual y al libre tránsito, frente a cualquier eventualidad, la persona que solicite la referida constancia deberá dejar su impresión dactiloscópica, a fin de que se realice el cotejo respectivo.

El plazo establecido es esta ley para resolver el pedido de homonimia El Registro Nacional de Requisitorias resolverá el pedido de homonimia en el plazo de tres días hábiles, basado en los documentos presentados por el recurrente, la información proporcionada por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC), así como otros que requiera su pronunciamiento.

La declaración de homonimia deberá ser inscrita en el Registro Nacional de Requisitorias obligatoriamente, el Certificado de Homonimia es el único documento público con validez jurídica, que acredita si una persona registra o no casos de homonimia y es expedido por el Registro Nacional de Requisitorias, este certificado tiene un costo o una tasa por servicios administrativos y la persona que lo solicita abonará el pago correspondiente por dicho concepto.

La transferencia de información requerida para el cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo ocho de la Ley se efectuará a través de los sistemas de transferencia de información que se acuerden en los convenios de cooperación institucional de esta manera se ve que todo organismo público o privado deberá proporcionar y suministrar, en el día, la información necesaria al Poder Judicial, para el cumplimiento de la ley, bajo responsabilidad.



Es por ello por lo que es fácil darse cuenta de que es el único país que ha dado importancia a esta problemática y que le ha dado solución para evitar que muchas personas se ven inmersas dentro de estos casos de homonimia que afectan de gran manera a las personas por el solo hecho de tener similitud de nombres con otras personas.

De tal manera que existe un registro que extiende el certificado de homonimia en casos de una detención ilegal la cual conlleva las huellas dactilares del individuo que son únicas de cada ser humano, con características de únicas e inviolables, que dará la certeza e identificación a la persona correcta, aunque se encuentre en un caso de homónimo.

1.10.3 Regulación de la homonimia en Ecuador

En el capítulo sexto denominado derecho de libertad en el artículo sesenta y seis del numeral veintiocho de la Constitución Política de la República del Ecuador. Publicación Oficial de la Asamblea Nacional, efectuada en Quito Ecuador (2008) menciona que:

El derecho a la identidad personal y colectiva, que incluye tener nombre y apellido, debidamente registrados y libremente escogidos; y conservar, desarrollar y fortalecer las características materiales e inmateriales de la identidad, tales como la nacionalidad, la procedencia familiar, las manifestaciones espirituales, culturales, religiosas, lingüísticas, políticas y sociales (Constitución Política de la República del Ecuador, 2008, p.1).

En Ecuador mediante la Constitución adoptada en 1998, reconoce el principio de que los derechos humanos deben ser concebidos desde el punto de vista social, político y económico. Por ello, el mayor avance de esa Constitución está en el hecho de haber establecido igual jerarquía para los derechos civiles y políticos, económicos, sociales y culturales y derechos colectivos, de igual manera, esta Constitución señalaba la

imprescriptibilidad de los crímenes de la humanidad, como el genocidio, desaparición forzada de personas.



También reconoce derechos humanos a grupos en situación de vulnerabilidad: mujeres, niños, personas con discapacidad, personas de la tercera edad, detenidos, refugiados, extranjeros y migrantes. El artículo 16 de la Constitución de 1998 declaraba que el más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos humanos y el artículo 17 de la aquella Constitución dispone que el Estado garantizará los derechos humanos establecidos en la carta fundamental y en las declaraciones, pactos, convenios y más instrumentos internacionales vigentes.

Además, este mismo artículo de la anterior Constitución contemplaba que el Estado ecuatoriano adoptará, mediante planes y programas permanentes y periódicos, medidas para el efectivo goce de los derechos humanos. Finalmente, el artículo ciento setenta y uno y numeral primero de aquella Constitución incluía entre las atribuciones del presidente de la República el de cumplir y hacer cumplir los tratados y los convenios internacionales, entre los que se hallan instrumentos internacionales en materia de derechos humanos.

Así a la vez en un Estado garantista de derechos donde indica que es deber del Estado según el numeral nueve del Art. once, que expresa: “El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución”. (Constitución de la República del Ecuador, 2008, p.3).

El Estado, sus delegatarios, concesionarios y toda persona que actúe en ejercicio de una potestad pública, estarán obligados a reparar las violaciones a los derechos de los particulares por la falta o deficiencia en la prestación de los servicios públicos, o por las acciones u omisiones de sus funcionarias y funcionarios y empleados públicos en el desempeño de sus cargos.

Este ejercerá de forma inmediata el derecho de repetición en contra de las personas responsables del daño producido, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas y será responsable por detención arbitraria, error judicial, retardo

injustificado o inadecuada administración de justicia, violación del derecho a la tutela judicial efectiva, y por las violaciones de los principios y reglas del debido proceso.



Cuando una sentencia condenatoria sea reformada o revocada, el Estado reparará a la persona que haya sufrido pena como resultado de tal sentencia y declarada la responsabilidad por tales actos de servidoras o servidores públicos, administrativos o judiciales, se repetirá en contra de ellos.

Por lo que se entiende que los derechos mencionados se pueden hacer uso de manera individual o colectivamente, todo sea con el fin de declarar la titularidad sobre lo que se cuestione, tanto así lo será para el que haga el ejercicio en forma individual como aquel que lo haga en colectivo; es decir, que el que lo realice colectivamente lo hará en conjunto como en asociación hecha por socios; sin embargo, vale decir que cada socio no podrá hacer usos de este derecho colectivo en forma individual por cuanto este sería en punto de separación entre la individualidad y la colectividad para ejercer el derecho que garantiza la Constitución. Cabe resaltar que el Derecho a la Identidad Personal es evaluado como: “Patrimonio Legal, merecedor de protección por el Ordenamiento Jurídico, en primer lugar, están relacionados con la identificación de este y en segundo con el plan de vida de la persona” (Mejía Ochoa, C. A. y Peña, A. del R., 2016, p. 43).

En este sentido la constitución misma que en esta se incorporó instrumentos jurídicos con jerarquía Suprema, indica que la función central del juez ya no puede ser una mera aplicación mecánica de la Ley, sino que requiere una mayor responsabilidad institucional, “como garante de los derechos fundamentales de los ciudadanos ante acciones contrarias, o actuaciones por parte del Estado” (Constitución Ecuador, 2008, p. 5).

El objetivo principal de ella es la búsqueda de una mayor justicia en la adjudicación de derechos individuales, un diseño institucional según esta técnica legislativa no establece de antemano la solución jurídica para todos los casos en que se dan las condiciones de aplicación de las normas, sino que delega en la instancia judicial la decisión autoritativa conforme a las circunstancias del caso concreto.



Al referirnos al derecho a la identidad personal, se tomará en cuenta que esta presenta en su contenido dos aspectos diversos que, el uno está relacionada con la identidad del sujeto: nombre, nacionalidad, imagen, su desarrollo en el entorno familiar, identidad genética. En el otro aspecto, se toma en cuenta, todo lo asociado al plan de vida del sujeto, su sistema de valores, sus creencias, su ideología, desarrollo cultural, entorno social, sus acciones sociales.

Acogiéndonos a los artículos séptimo y octavo de la Convención de los Derechos del Niño en el Ecuador, el derecho a la identidad de origen. “De tal forma que toda persona tendría la facultad de indagar todos los datos referentes a su origen biológico, a los fines de determinar quiénes fueron sus progenitores” (Convención de los Derechos del Niño Ecuador, 1989, p.3).

En Ecuador no se ha dado la debida atención a casos de la homonimia es más se ha hecho caso omiso porque solo es regulado en la convención de la niñez en cuanto al derecho inherente del nombre del recién nacido.

1.10.4 Regulación de la homonimia en Argentina

Este país presenta algunas dificultades en su estudio y análisis, debido a la estructura y división provincial, pero se puede destacar varios artículos que en su normativa resultan importantes. “Artículos 21, 22, 23 si el nombre que pertenece a una persona fuese usado por otra para su propia designación, esta podrá ser demandada para que cese en el uso indebido, sin perjuicio de la reparación de los daños, si los hubiese” (Ley Del Nombre. No. 18.248 de la Provincia de Buenos Aires, 1969, p. 12).

Cuando fuere utilizado maliciosamente para la designación de cosas o personajes de fantasía y causare perjuicio moral o material, podrá demandarse el cese del uso y la indemnización de los daños, en ambos casos, el juez podrá imponer las sanciones que autoriza el artículo seiscientos sesenta y seis (bis) del Código Civil.

Las demandas tendientes a la protección del nombre podrán ser promovidas por el interesado, su cónyuge, ascendientes, descendientes y hermanos y cuando el demandante hubiere adquirido notoriedad, goza de la tutela del nombre.



Estas disposiciones “cubren aspectos relativos al nombre y a su protección, incluyendo una disposición sobre suplantación, este cambio de nombre procede cuando existe una causa grave que permita la utilización del nombre” (Cumbajin Sánchez Eddy Roberto, 2011, p. 33).

Una vez autorizado el cambio, se debe dar la debida publicidad a fin de evitar perjuicios a terceros. Los motivos justos que permitan el cambio del nombre y apellido, se los puede entender como la causa grave, razonable y poderosa capaz de violentar el principio de estabilidad del nombre, el cual satisface las necesidades de orden público.

Es por tal motivo que se excluye toda razón frívola, intrascendente, toda justificación que no se funde en hechos que agraven seriamente los intereses materiales, morales o espirituales de la persona que quiera cambiar su nombre.

El nombre es un derecho absoluto que todo el mundo debe reconocer, este derecho no solamente permite a la persona a servirse de él, sino también a impedir que todo tercero haga un uso indebido de él. Entonces se advierte que solamente se permite el cambio de los nombres en este país cuando existen casos de suplantación u homonimia y de esta manera regulan la problemática existente.

Con este análisis comparativo de países latinoamericanos, se ha podido ampliar la necesidad que surge de identificar a cada ser humano en nuestra sociedad, con regulaciones legales que amparen y defiendan sus derechos, reconociendo que el ser humano, es un ser único y que es un derecho el tener un nombre que lo identifique de los demás, que será la forma de ser recordado por la historia de su territorio, de una identidad que individualice a cada uno que son el resultado de interpretaciones cuyo origen puede ser popular o culto, a menudo ya antiguo basadas en analogías más o menos superficiales con palabras y frases latinas o de lenguas actualmente habladas de muchas de ellas,

basadas en nombres personales, así como su naturaleza teofórica en muchos de los casos.



En Argentina según el V Congreso Argentino de Derecho Societario (1992), contemplaron aspectos sobre la Ley de Sociedades que debe contemplar y regular el tema de las denominaciones homónimas, porque consideraron que esta problemática no afectaba únicamente en nombres personales de personas, si no también se estaba volviendo un problema en casos de patentes y de marcas como de sociedades anónimas según lo indica María Cristina J. Guintoli, en virtud de esta problemática proponen ampliar el artículo 5º, de la Ley de Sociedades Comerciales, a efectos de contemplar la facultad de los registros Públicos de Comercio de denegar la inscripción de sociedad que tenga homonimia con otra ya inscrita, a la cual le agregarían un tercer apartado.

El Registro Público de Comercio no inscribirá sociedades homónimas por identidad, sinonimia o confundibilidad con otras de cualquier tipo previsto por la ley, en trámite de inscripción o con reserva de denominación vigente a su favor, de fecha anterior al ingreso de la objetada (María Cristina J. Guintoli. 2008, p. 200).

Por ello los nombres, constituyen uno de los rastros más claros, elocuentes y firmes de los distintos grupos étnicos que se han asentado en un país y nos muestran, al igual que los fósiles, los estratos más antiguos de la formación cultural de un pueblo, nos recuerda que en los nombres se reflejan todas las épocas de la historia de un país y que, al provenir de todos los tiempos, son testimonios precisos para alumbrar el pasado, por tanto una legislación sobre homónimos, evitará tergiversar la historia trascendental de un país, hará conciencia en la paternidad responsable existente y vinculante de derechos al recién nacido.



CAPÍTULO II



2. La calificación registral del Registro General de la Propiedad

2.1 La calificación registral

Calificar significa, en términos de la Real Academia, apreciar o determinar las calidades o circunstancias de una persona o cosa. Indica, además, que la etimología de dicha palabra deriva de *qualificare*, *qualis* y *facere*; *qualis* que da la idea de apreciar las cualidades o cualificar; idea, precisamente, que asume la Real Academia del término calificar.

La legislación guatemalteca define al Registro General de la Propiedad (RGP) en el Código Civil en el Artículo 1124 de la siguiente manera:

El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, son públicos sus documentos, libros y actuaciones (Código Civil, 1963, p. 221).

Su misión es ser una institución responsable de realizar con honestidad y de conformidad con la ley, las actividades registrales relativas a los bienes inmuebles y muebles identificables, mediante la utilización óptima de sus recursos humanos, materiales, financieros y tecnológicos, para satisfacer a los usuarios, garantizando seguridad jurídica y contribuyendo al desarrollo social y económico del país.

Registro viene del vocablo de las voces latinas *regestus* y *regerere* que significa copiar o anotar, o “Acción o efecto de registrar; examen minucioso; padrón, matrícula, protocolo; oficina donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades” (Cabanellas Guillermo, 2002, p. 405).

Y Propiedad, vocablo que deriva del latín *propietas* y que se define como "Cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa; derecho real máximo de una persona sobre una cosa" (Cabanellas, G., 2002, p.406).



De esta manera se puede indicar que la calificación registral es el que hacer del registrador en su análisis jurídico, es el estudio de los títulos o negocios jurídicos que deben ser inscritos y que se encuentran fundamentados en el principio de legalidad, por ser definitivamente una calificación o análisis basado en la ley, porque estos deben cumplir con los requisitos exigidos por la ley, es un estudio comparativo del documento con la normativa legal aplicable que posteriormente le permite remitir un juicio valorativo, como consecuencia de lo cual el registrador acepta o rechaza la inscripción requerida.

El registrador del (RGP), tiene la obligación de analizar el fondo y la forma de los documentos que han de ser inscritos, teniendo para esto personas delegadas para realizar dicha tarea, actualmente está conformada esta calificación por empleados denominados operadores registrales y están apoyados por registradores auxiliares y que realizan una actividad de fondo, como lo es la función principal de la calificación registral, puesto que es cuando el calificador del documento que se presenta, para el registro del bien inmueble, analiza y verifica que cumpla con los requisitos legales, y se establece si reúne requisitos de fondo sobre el negocio que se realiza.

Posteriormente realiza un estudio o actividad de forma que consiste en que una vez calificado el fondo del negocio de que se trata se realiza la inscripción computarizada por medio de un programa electrónico, para que quede inscrito el bien mueble o inmueble, aunque en algunos casos todavía es necesario que se realice en forma manuscrita, teniendo siempre el cuidado de que sea ingresada toda la información necesaria para determinar perfectamente el negocio de que se trate; asimismo, debe verificar que el documento cuente con todas las formalidades que la ley establece.

Para proceder a cumplir con su fin primordial el registro General de la Propiedad de documento ingresado debe cumplir con llevar su duplicado, y debe seguir con el siguiente procedimiento:



DESCRIPCIÓN: Todo documento que ingresa al Registro General de la Propiedad es acompañado por un duplicado, los cuales se clasifican, folian, empastan y archivan en la Sección de Archivo de Duplicados para la posterior consulta de Usuarios internos y externos y Notarios. **INICIO:** La Sección de Archivo de Duplicados recibe los duplicados por medio de Despacho. **FIN:** El Auxiliar de Duplicados recibe los duplicados empastados y tramita la factura. **OBJETIVO:** Archivar los duplicados de documentos. **CLIENTES:** Foliadora, Sub Director Administrativo y Financiero, Operadores, Usuarios y Notarios. **ALCANCE:** El alcance de este procedimiento es la duplicidad de documentos, realizado en la Sección de Archivo de Duplicados del Registro General de la Propiedad. **PASOS O ACTIVIDADES:** 1. Recibir duplicados por medio de Despacho a través de Auxiliares de Módulo de Operadores. 2. Clasificar de forma preliminar los duplicados por rangos de 1,000 documentos. 3. Ordenar por correlativo por grupos. 4. Clasificar por rangos de 10,000 documentos. 5. Revisar rangos, documentos completos y colocar nota de Revisado. 6. Foliar documentos. 7. Elaborar informe por paquetes foliados y trasladarlo a Sub Dirección Administrativa para enviar a imprenta. 8. Revisar correlativos y empastarlos durante 8 a 10 días hábiles. 9. Recibir empastado y tramitar factura. Auxiliar de Duplicados (Manual de Procedimientos Registro General de la Propiedad. **CÓDIGO:** P-06.06.03-01, 2003, s.p).

2.2 Naturaleza jurídica de la calificación registral

La naturaleza es la actividad que desarrolla el registrador como una función judicial y administrativa, “La función registral es una actividad eminentemente administrativa realizada por el sujeto que la anima y cumple, por su objeto y por su procedimiento, pero principalmente por su fin último radicado en la satisfacción del bien común general” (Azurdia Juárez Ana Cristina, 2006, p. 58).

La ocupación de calificación como una de las funciones de registro, también de naturaleza administrativa, impregnada de fe pública, certeza y seguridad jurídica es la función esencial de los registradores, porque presupone la verificación de parte del Estado de la correcta aplicación del principio de legalidad a que están sujetos todos los actos y contratos inscribibles.



Para “La calificación consiste, así, en el examen por el Registrador de la validez externa e interna del título presentado, antes de resolver sobre su ingreso en el Registro y a este solo efecto” (Lacruz Berdejo José Luís & Sancho Rebullida, Francisco, 1998, p. 305).

Existen dos razonamientos opuestos que desarrollan la naturaleza de la función calificadora, uno es de función judicial y el otro de función administrativa.

La función judicial debe eliminar de su noción todo lo que pertenezca a la jurisdicción contenciosa, mientras que de la función administrativa debe desaparecer de este campo todo lo que se refiera al servicio público de tipo administrativo propiamente dicho.

a) Función judicial

Este criterio ha quedado casi en desuso debido a que se considera inadmisibles mezclar la jurisdicción contenciosa, con el proceso de inscripción registral, porque no hay nada dentro de la inscripción y calificación registral que se asemeje o parezca a la jurisdicción contenciosa. “La función calificadora se encomienda al Registrador de la propiedad ofreciendo la particularidad de que esta, es ejercida por un órgano administrativo, y no jurisdiccional” (Roca Ramón, 2001, p.249).

El Registrador de la propiedad no pertenece a la clase de Jueces, pues es un funcionario administrativo. Esta teoría ha sido tratada por parte de la doctrina española y se concibe que la calificación determina si con arreglo al derecho objetivo ha podido originarse o no el acto real que la inscripción debe reflejar, y en su caso autoriza dando

fuerza de verdad legal a su determinación, que por ello produce todos los efectos que según la legislación, se derivan de la inscripción.



Un acto subjetivo como un contrato que surte efecto entre las partes se convierte por efecto de su inscripción en un acto objetivo oponible erga omnes. Abona a este criterio la facultad de interpretar y aplicar la ley que también corresponde al juez, así como la autonomía del Registrador en el ejercicio de su función calificadora similar a la del juez. Las críticas a esta posición doctrinaria se sustentan en el hecho de que la función judicial se realiza a través de un proceso, mientras que la registral, a través de un procedimiento; asimismo, se dice que la función registral no examina pretensiones.

b) **Función administrativa**

El criterio de la función administrativa hace una distinción entre el campo de la jurisdicción voluntaria y el campo del servicio administrativo. El que ejerce la jurisdicción voluntaria desenvuelve su actividad como órgano imparcial e independiente del Estado, mientras el que desempeña el servicio administrativo persigue fines e intereses suyos propios de carácter público. Por otra parte, la actividad administrativa propiamente, “constituye la actividad desplegada por el Estado para la satisfacción de intereses públicos que el Estado asume como fines propios, pues todo órgano estatal es portador de intereses del estado” (Roca, R., 2001, p. 245).

Sin embargo, la doctrina científica se inclina por considerar que la función calificadora del Registrador es más bien propia de actos de jurisdicción voluntaria, y no participa de la naturaleza del acto administrativo. Esta función se caracteriza. “La función calificadora del registrador asume la naturaleza propia de los llamados actos de jurisdicción voluntaria” (Roca. R., 200, p. 250).

Esta función esta encomendada a un funcionario administrativo, la calificación registral, por lo general, posee un procedimiento, especial para su aplicación cumpliendo con aspectos importantes tales como:



- a) La calificación registral no tiene por objeto declarar la existencia o inexistencia de un derecho dudoso o controvertido entre partes contendientes, sino simplemente publicar, mediante su inscripción, un derecho real o situación jurídica inmobiliaria.
- b) La calificación registral está limitada a practicar la inscripción o a rechazarla. Es decir que el fin de la calificación, se reduce a determinar si un título es o no inscribible.
- c) La calificación registral recae en materias de carácter civil o privado.
- d) La calificación del registrador no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los tribunales sobre la validez o nulidad del título.

De lo anteriormente expuesto cabe señalar que en nuestro sistema registral predomina el criterio de que la función calificadora del registrador de la propiedad tiene su naturaleza en los actos de jurisdicción voluntaria y que esta se caracteriza por que la labor es ejercida por un funcionario administrativo que es el registrador y que dicha función se reduce a determinar si un título es o no inscribible, se plantea considerando que el Órgano registral es un órgano administrativo encargado de un servicio público con finalidad pública, la diferencia es la publicidad.

2.3 Características de la calificación registral

Es una labor jurídica, la primera exigencia al calificar es la aplicación del principio de legalidad en cuanto a los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción; en consecuencia, se trata de una labor eminentemente jurídica, máxime si la calificación concluye en una decisión del Registrador cuyos efectos son jurídicos.

La etapa calificadora de fondo y de forma es tarea del registrador, aunque no vinculante en su contenido, quien no puede omitirla o suspenderla bajo el pretexto de oscuridad o insuficiencia legislativa, si los documentos presentados al Registro General de la Propiedad (RGP) llenan los requisitos de fondo y de forma, se procederá a inscribirlos, sin más trámite.

La legislación guatemalteca en el Código Civil establece que títulos deben de inscribirse en el Registro de la Propiedad, en el Artículo 1125 que literalmente establece



En el Registro se inscribirán: 1º. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre estos; 2º. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre estos; 3º. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido; 4º. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre estos; 5º. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales; 6º (Artículo 78 del Decreto-ley número 218). Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año; 7º. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes; 8º. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes; 9º. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas; 10º. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial; 11º. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente; 12º. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes; 13º.- (Artículo 78 del Decreto-ley número 218) Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y 14º. (Artículo 78 del Decreto-ley número 218) Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación (Código Civil, 1963, p. 205).



Todo documento presentado al Registro debe ser redactado ante notario, los documentos privados con firmas legalizada o reconocida ante notario, únicamente son aceptables de conformidad con la ley sustantiva civil, cuando se trata de inscribir un bien identificable, también están sujetos a inscripción algunos documentos expedidos por los tribunales de justicia, como despachos que contienen anotaciones de demanda, embargo precautorio y definitivo, títulos supletorios, etc. cuando cuenten con su respectivo duplicado, firmado y sellado en original.

La función de calificación es personal e indelegable, es un poder que otorga la ley, así se establece en la ley, la responsabilidad tiene el mismo carácter y ante un título el Registrador no puede ejercer su función en virtud de consultas realizadas, se sujeta a la legalidad de los instrumentos presentados. El registrador se encuentra obligado en todo momento a cumplir con la función de la calificación registral, salvo que exista una razón fundada para que le impida ejercer dicha función, él debe dictar la resolución que estime procedente y por regla general no podrá abstenerse de calificar, pues debe decidir si inscribe, suspende o deniega el título presentado.

Sin embargo, existe la excepción a la regla y en casos específicos el registrador debe abstenerse de calificar por motivos fundados de incompatibilidad personal y de incompetencia por razón de la materia, la incompatibilidad personal surge en aquellas inscripciones en las que el registrador o sus parientes tienen interés directo en los documentos presentados al registro, mientras que la incompetencia por razón de la materia ocurre cuando se presenta al registro un documento que no tiene ninguna relación con el derecho inmobiliario registral.

2.4 Principios de la operación registral

El Registro General de la Propiedad, desarrolla principios que son comunes a la mayoría de los registros en Guatemala, es la institución que cumple con exactitud, estos principios que son ampliamente tratados por el jurista Hermenegildo Díaz. Por lo que se tratará de desarrollar algunas de sus notas:



a) Principio de especialidad

Reside en que todo derecho, gravamen, desmembración y demás limitaciones deben inscribirse precisamente en el folio de la finca a que afecte, rigiéndonos por el sistema del folio real, el inmueble se encuentra perfectamente identificado, con número de finca, folio y libro, y no por folio personal, que permitiría conocer los nombres de los propietarios de las fincas, como también ayudaría identificar con mayor certeza los casos de homonimia.

b) Principio de determinación

Este principio asegura el pasivo de la finca en los libros respectivos, para tal efecto existe un apartado en estos, en que se regulan desmembraciones, modificaciones, limitaciones y demás derechos reales que afecten a la finca, también existe un apartado que regula las inscripciones hipotecarias y donde se expresan las condiciones de crédito, plazo, tipo de interés, cantidad, lugar del cumplimiento de la obligación, datos estos que nos permiten en todo momento conocer la situación jurídica del bien raíz, el cual el notario lo puede conocer desde su oficina, realizando una consulta electrónica de la propiedad objeto de estudio en particular el cual le tiene un costo de un dólar por consulta que realice.

c) Principio de legalidad

Los instrumentos presentados al registro deben reunir los requisitos de fondo y forma al momento de celebrarse el acto, porque la inscripción en el registro no es de carácter constitutivo y el título sujeto a inscripción debe ser presentado en duplicado y sin que le falte ningún requisito: firma, sello, enumerados y con su respectivo duplicado y timbre fiscal de cincuenta centavos por razón de registro, porque la insuficiencia no puede ser suplida por el registrador, quien tiene que extractar de un título correcto todas las circunstancias que fija la ley, analizándolas en su integridad legal, cuando falten algunos requisitos legales el registro suspenderá el documento, indicando que previo a inscribirlos

deberá cumplir con los requisitos indicados en la ley, porque en esta razón se indicará el motivo de esta.



d) Principio de publicidad

Por medio de este principio, los actos se convierten en públicos, por el hecho de ser redactado en escritura pública o en documentos que no tienen el carácter de privativos de la vista de las personas, a excepción del testamento, que debe ser conservado en secreto el contenido del contrato, este principio de convierte en uno de los más importantes por el hecho de ser factor importante para que pueda haber legalidad en la inscripción por tener observadores que velan por el cumplimiento de lo que se pactó en el contrato. En la legislación se encuentra regulado en el Artículo 1222 del Código Civil, que establece:

Los libros de los registros serán públicos, no se sacarán por ningún motivo de la oficina del registro, donde se mantendrán con todas las precauciones necesarias para su conservación y seguridad. Las diligencias judiciales y extrajudiciales que exijan la exhibición de dichos libros se practicarán precisamente en la misma oficina (Código Civil, 1963, p. 229).

e) Principio de prioridad

Este principio es el más trascendental en el tráfico jurídico de la documentación legislada, pues determina la preferencia de derechos en las ventas, anotaciones, hipotecas, porque la fecha y hora de presentación determina concretamente a quien corresponde la preferencia de la inscripción, porque el primero en tiempo es primero en derecho.

Entre los principios que se describen a efectos de la inscripción, o fundamento de la inscripción, según la terminología más reciente se establece este principio “es considerado uno de los más importantes, la decisión sobre la prioridad está presidida por un criterio básico: la precedencia cronológica” (Pau, A., 2004, p. 86). Doctrinariamente se define al

principio de prioridad como la preferencia a la inscripción que corresponde entre dos o más que están siendo presentados.



De conformidad con la revista de Derecho Notarial & Registral, N°.1 del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial. Año (2010).

La prioridad determina el acceso de un derecho a la publicidad registral; mediante la inscripción, la relación que mantienen los derechos inscritos entre sí, este principio se encuentra estrechamente vinculado a la seguridad jurídica, que, como valor jurídico fundamental, en uno de los principios inspiradores y una de la razones de ser de los registros públicos, al igual que dotar de seguridad al tráfico jurídico. (Revista de Derecho Notarial & Registral, N°.1, 2010, p. 23).

En este contexto, es necesario establecer que existen diferentes tipos de conflictos sobre derechos reales: De dominio sobre el mismo inmueble, de varios derechos reales recayentes sobre el mismo inmueble y entre el dominio y un derecho real sobre el mismo inmueble; es decir, sobre la posibilidad de adquisición del inmueble con cargas, y el conflicto entre el adquirente del dominio y un adquirente posterior de un derecho real limitado, constituido por el antiguo dueño cuando ya no lo era que sin embargo, accede al registro.

2.5 Criterios de la calificación registral en los datos de identificación personal para evitar homónimos

Cuando se habla de criterios de calificación, se trata de un juicio o discernimiento, y consiste en una norma o regla para conocer la verdad, en materia registral es necesario tener criterios de calificación debidamente normados puesto que estos servirán para efectuar con fundamento legal la calificación registral, aunque un criterio es una acción muy arbitraria e impositiva, puesto que en muchas ocasiones, son rechazados los documentos por criterio registral, el problema se encuentra en el hecho de no tener los operadores registrales y los registradores, una unificación de criterios.

De conformidad con las guías de calificación registral, redactadas por el Registro General de la Propiedad, Gestión años 2004 -2008. Establecen que “son utilizadas por el registrador y son producto del juicio jurídico y de la experiencia de los registradores, son oportunas y necesarias” (Guías de calificación registral, 2004-2008, p. 6).



En Guatemala a diferencia de lo que sucede en otros países, no existe un ente administrativo jerárquico superior que uniforme los juicios de valor que emiten esos funcionarios en el desempeño de su cargo ni tampoco existe jurisprudencia sobre la materia, sistemáticamente ordenada y debidamente difundida que, en otros sistemas, constituyen herramientas muy valiosas para la elaboración técnica y apegada a la ley de los documentos inscribibles.

Los juicios registrales no deben mirarse con reservas ni considerarse como obstáculos arbitrarios en perjuicio o menoscabo de la inscripción, sino más bien hay que ver en ellas elementos que la favorecen y facilitan, son en realidad, si se examinan objetivamente, orientaciones o sugerencias debidamente calificadas y fundamentadas en derecho, que los registradores dan a conocer públicamente con el propósito de propiciar un mayor y más efectivo acceso a la inscripción, en directo beneficio de los usuarios, pero sin dejar por ello de velar por los potenciales derechos de quienes no formaron parte del acto o contrato, que es el resto de la sociedad.

No debe pasarse por alto que la última palabra sobre la procedencia o improcedencia de una inscripción es materia que compete decidir con exclusividad a los órganos jurisdiccionales, puesto que la calificación, en un caso concreto, está sometida a la fiscalización de dichos órganos, siempre, desde luego, que medie inconformidad del interesado hecha valer por la correspondiente vía judicial.

En relación con los datos de identidad e identificación que deben constar en los documentos públicos que se presenten para inscripción, se debe observar lo siguiente, los datos de identidad personal, o de identificación personal, en el Diccionario Enciclopédico de derecho usual establece:

Los datos de identidad es la parte más importante en una inscripción. Este que por medio de ellos se identifica a las personas, para efecto de registro estos datos deben de contener: Los nombres y apellidos completos, edad, estado civil, profesión u oficio, domicilio y documento de identificación, deben constar en la comparecencia del instrumento (Cabanellas, G., 2000, p. 123).



Con datos obtenidos en la, Guía de datos de identificación y documentos de identificación, del Registro General de la Propiedad, han desarrollado los siguientes criterios registrales.

Datos de identificación como nombres y apellidos, casos de extranjeros.

1. Entre los datos de identificación como nombres y apellidos: El notario deberá consignar los nombres y apellido o apellidos completos de los comparecientes o sus representados en la forma que aparezcan en los respectivos documentos de identificación. No es necesario que se indique que el compareciente tiene solo un apellido; sin embargo, este momento cuando el notario identifica a los comparecientes al momento de redactar un instrumento público y celebrar un negocio jurídico, es tan importante en virtud que esta investido de fe pública, y esa información que detalle de la manera más clara y precisa, permitirá evitar algún homónimo. 1.1 También establecen que los extranjeros que no estén inscritos como domiciliados en el país se identificarán con los nombres y apellidos que consten en su pasaporte. En cambio, si fueran extranjeros domiciliados, se consignarán los nombres que aparezcan en la correspondiente cédula de vecindad (Guía registral número uno, 2004, p. 23).

Con base en lo que establecen los Artículos veintinueve y treinta y uno del Código de Notariado, los nombres se inscribirán en el Registro tal y como se consignen en la comparecencia del instrumento. No obstante, debe haber consistencia de los nombres y apellidos tanto en la comparecencia como en el otorgamiento y la aceptación del acto o contrato, que el notario relatará. Además, del nombre que conste en el documento de identificación, se pueden consignar nombres incompletos o distintos de los comparecientes, cuando estos se encuentren legalmente identificados, circunstancia que

el notario deberá expresar en el instrumento dando fe de haber tenido a la vista el documento que acredita tal identificación y describiéndolo.



En este caso, se pueden presentar tres situaciones diferentes: Que el otorgante que sea titular del derecho ya tenga inscrita su identificación en el Registro General de la Propiedad, supuesto en que podrá comparecer en la escritura con cualquiera de los nombres que lo identifican, en caso contrario, para obtener la inscripción de la identificación, el propio interesado o cualquier otra persona con interés pueden hacer la solicitud conducente, a la que deberá adjuntarse certificación original de la correspondiente partida del Registro Civil, de nacimiento u otra en la que conste la identificación, si la persona que usa varios nombres fuera extranjero no domiciliado será suficiente presentar el testimonio de la escritura en que conste la identificación, que pasarán a formar documentos de soporte y permitirá que se haga una evaluación más clara de la persona que está compareciendo en el instrumento público.

Cuando la identificación del titular del derecho no se encuentre inscrita en el Registro General de la Propiedad, el notario podrá acreditarla en el mismo instrumento en que se formaliza el negocio, dando fe de haber tenido a la vista el documento que la acredita legalmente, el cual deberá describir detalladamente, a esos efectos, se consideran documentos idóneos, certificación de la partida de identificación o de nacimiento expedida por el Registro Civil o testimonio de la escritura de identificación de persona debidamente razonado por dicha Institución, si el otorgante de quien se consignen diferentes nombres y apellidos es el adquirente o persona que no tiene derechos inscritos, cuya identificación no se encuentra inscrita en el Registro, el notario podrá hacerla constar en el mismo instrumento, dando fe, de haber tenido a la vista el documento que la acredita legalmente, el cual deberá describir detalladamente.

Como se desarrollará en el próximo capítulo, estos documentos son resguardados y actualizados en cada momento en el registro reconociendo su importancia jurídica, porque cada uno de ellos es parte de la historia de nuestro país, y no puede permitirse su deterioro, pérdida o extravío.

Para ello se ejemplifica el procedimiento utilizado en el Registro General de la Propiedad de Guatemala.



NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: Compaginación de la Razón Registral.

DESCRIPCIÓN: Se reciben los documentos originales procedentes de la Sección de Escáner para resguardarlos durante el proceso de operación y se archivan. Se elabora el Despacho de los Documentos que han sido operados o que han sido suspendidos del Registro General de la Propiedad Zona Central y de Quetzaltenango y se imprimen las razones registrales para compaginar a los documentos originales. Se ordenan los documentos según el despacho y se devuelven al Departamento de Cajas. DETERMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

INICIO: Se reciben los documentos originales procedentes de la sección de Escáner. FIN: Se ordenan los documentos según el despacho y se devuelven al Departamento de Cajas. OBJETIVO: Resguardar los documentos originales mientras son operados los duplicados de estos e imprimir la razón registral para compaginarla a los documentos originales antes de ser entregados al Departamento de Caja para su entrega al usuario. ALCANCE: El alcance de este procedimiento es resguardar los documentos originales e imprimir la razón para compaginarla antes de entregarlo a Caja, efectuado en la Sección de Compaginación del Registro General de la Propiedad. Con las siguientes actividades: 1. Recibir los documentos originales provenientes de la Sección de Escáner. 2. Archivar los documentos. 3. Cuando los documentos son operados, elaborar el Despacho de los documentos. Del Registro de Zona Central y Del Registro de Quetzaltenango. 4. Imprimir la Razón Registral proveniente del Despacho del Registrador Sustituto. 5. Ordenar los documentos según el Despacho y devolver al Departamento de Caja (Manual de Procedimientos del Registro General de la Propiedad de Guatemala. CÓDIGO: P-06.06.02-01. 2003, s.p.).

2.6 Función calificadora del registrador



La función calificadora es la base del principio de legalidad registral, es la que encomienda al registrador la verificación, censura y comprobación, de los supuestos necesarios para proceder a la inscripción de documentos, en el sistema jurídico guatemalteco la función calificadora la ejerce el Registrador General de la Propiedad y su función queda circunscrita a comprobar si el título presentado para su inscripción reúne todas las especificaciones del artículo veintinueve del Código de Notariado.

Le incumbe al Registrador General de la Propiedad la función de calificar o examinar los títulos en su forma y en su contenido, previo a su inscripción, este acto de fe pública registral le da a los documentos y actos inscribibles un efecto erga omnes, cuya finalidad es la seguridad jurídica, incluye el analizar y examinar el título o documento que se presentan para su inscripción y así determinar su admisibilidad o no, si le hace falta algún requisito o atenta contra algún derecho registrado lo rechazará haciendo constar la razón, esta función calificadora del Registrador, no implica que se pase por alto la fe del notario que autoriza el documento inscribible, se debe recordar que nuestra legislación establece que todo contrato que tenga que inscribirse o anotarse en registros deberá constar en escritura pública, así como tampoco se pone en duda la actuación judicial.

La calificación es ineludible porque en todo lugar en donde se aplica el principio de legalidad, por medio del cual los funcionarios son depositarios de la ley y obligados de hacerla cumplir, debe haber calificación, se podría decir que el registrador realiza una segunda calificación después de la realizada por el notario en el caso de documentos faccionados por este y que la calificación registral contribuye a darle mayor fuerza a la seguridad jurídica, rechazando con una razón puesta en el documento si este no cumple con algún requisito de forma o de fondo, claro está, que muchas veces el registrador puede actuar en una forma arbitraria, por lo que la legislación contempla el procedimiento por medio del cual el interesado que haya sido afectado puede hacer valer sus derechos.

La función registral es un acto jurídico puramente administrativo y nada tiene que ver con algún proceso jurisdiccional, “se entiende como acto jurídico administrativo aquella

“manifestación de voluntad de los órganos estatales, actuando en función administrativa destinada a producir efectos jurídicos subjetivos” (Meza Duarte, E., 2003, p.



Por su parte el acto administrativo como “la declaración unilateral de voluntad de la administración, que produce efectos jurídicos subjetivos, con lo cual quedan excluidos de esa noción los reglamentos y los contratos administrativos, que no deben ser considerados actos administrativos” (Escola, H. J., 1998, p.492).

Aunque desde el punto de vista formal, la calificación registral constituye un acto de naturaleza administrativa, es necesario estudiar un poco lo que es el acto administrativo y su naturaleza, es primordial destacar que el acto administrativo se relaciona con la más amplia garantía de los derechos de los administrados, en virtud del principio de legalidad impuesto a tales actos, el concepto de acto administrativo, comprende todos los actos de la administración que producen efectos jurídicos, estos actos son declaraciones de voluntad unilaterales del poder ejecutivo, en ejercicio de sus funciones, y estos producen efectos jurídicos subjetivos, la mayoría de autores considera que dentro de los actos administrativos deben ser excluidos los contratos administrativos y los reglamentos.

Para que una declaración de voluntad emanada del organismo ejecutivo sea considerada como un acto administrativo, debe contener los siguientes elementos esenciales o presupuestos:

a) El órgano que la emite debe ser competente, definitivamente esta declaración debe emanar de un órgano que tenga atribuida competencia para emitirla. En este sentido se debe recordar que los competentes son las entidades que tienen carácter estatal y pertenecen al organismo ejecutivo quienes realizan una función administrativa, se puede entonces afinar que el Registrador de la Propiedad, es el competente para calificar los documentos y actos sujetos a registro, porque con arreglo a las previsiones de la ley puede ejercerlo válidamente. La competencia estrictamente debe surgir de la ley y debe ser expresa. El abuso a este cálculo de competencia es llamado exceso de poder y se da cuando los funcionarios públicos se exceden en sus funciones y realizan actos fuera de su competencia.



b) Voluntad administrativa: se refiere estrictamente a una declaración expresa de voluntad de la autoridad administrativa, que se exterioriza y obtiene valor jurídico tal es el caso de una inscripción o negación a ella por parte del Registrador de la Propiedad. La voluntad administrativa puede estar viciada por el error, el dolo o la violencia, hay error cuando falta alguna condición o circunstancia que sea necesaria para realizar el acto administrativo, el error debe ser esencial; es decir, recaer sobre la persona objeto del acto, sobre el objeto de este o sobre las cualidades sustanciales que se tienen en mira al dictar el acto. Hay dolo cuando ha sido inducida por la acción u omisión de un tercero, o bien cuando ha mediado cualquier astucia o maquinación para obtenerlo. Con respecto a la violencia se da cuando hay, intimidación o fuerza ejercida respecto al funcionario que tiene competencia para emitir el acto, el registrador de la propiedad al realizar los actos los hace siempre con voluntad administrativa.

c) Motivo: significa que son las circunstancias de hecho y de derecho que dan origen, en cada caso particular, a la decisión en la administración de dictar ese acto. Es decir, que el motivo constituye el antecedente que lo provoca, su razón de ser, no puede ser un acto caprichoso.

En este orden se puede concluir que el acto de calificar los documentos y actos registrables y determinar su inscripción o no, debe estar basada en las condiciones y circunstancias previstas como necesarias por la ley para que el acto pueda ser dictado. Recordando que el objetivo primordial de todo documento que ingresa al Registro General de la Propiedad busca ser inscrito y tener derechos sobre el negocio celebrado, para ello “el instrumento y el negocio deben de cumplir a cabalidad requisitos sobre el objeto, la finalidad, la forma y la motivación del contrato” (Camacho, A. B., 2000, p. 28).

Para realizar un análisis más amplio, se desarrolla de la siguiente manera.

1. El objeto: el cual debe ser lícito, cierto, determinado y posible, en el caso del registro de la propiedad no podrá inscribir contratos o actos ilícitos sobre derechos reales.
2. La finalidad: el funcionario debe tomar en cuenta la finalidad que al acto



administrativo le da la ley, y su vicio resulta en una desviación y exceso de poder. En la violación a este presupuesto se viola esencialmente el fin propio del servicio, y afecta tanto los actos reglados como los actos discrecionales porque atenta el fin de la institución como tal, la finalidad de los actos administrativos emanados del registrador de la propiedad es la publicidad y seguridad jurídica.

3. La forma: instituida en el orden jurídico son de carácter obligatorias y su violación afectará siempre al acto administrativo dictado con tal vicio. Es oportuno recordar que las formas debidas son garantía de una buena gestión y obviamente le da al administrador seguridad jurídica en contra de la arbitrariedad. Algunas de las formas que debe cumplir el Registrador de la Propiedad se encuentran reguladas en los artículos 1127, 1128, y 1129 del Código Civil; y 9, 11, 21 y 22 del Reglamento del Registro de la Propiedad.

4. Motivación: esto significa que los actos administrativos deben tener mención o enunciación de las razones y antecedentes que los determinan; es decir, deben ser fundadas.

5. Es necesario recordar que el acto administrativo se perfecciona cuando han concurrido todos los elementos esenciales para su formación, desde entonces el acto administrativo existe como tal, y es susceptible de ser impugnado por los medios legales establecidos previamente por la legislación, desde este momento se presumen legítimos, teniendo como consecuencia una eficacia obligatoria propia produciendo todos sus efectos, y la coercitividad en el implícita que asegura su cumplimiento.

En el caso del Registro General de la Propiedad, la realización de sus actos administrativos opera por su propia virtualidad, produciendo efectos directos, lo cual es un verdadero privilegio del administrador frente a los administrados, a diferencia de los particulares que recurren a las autoridades judiciales para que estas logren su ejecución.

Este privilegio de la administración pública es consecuencia de la presunción de legitimidad de la que gozan los actos administrativos, lo que significa que estos son ejecutables mientras no se declare lo contrario porque el poder del Estado debe satisfacer

importantes fines públicos. Dicha presunción no es *juris tantum*, no excluye la posibilidad que estos tengan vicios o defectos, y para declararlo el administrado puede presentar las pruebas pertinentes.



El problema existe cuando hay exceso de administración, por medio de lo cual se actúa en forma arbitraria y se violan derechos inherentes o medidas que los garantizan, todo acto administrativo que no cumpla con los presupuestos antes mencionados es susceptible de ser impugnado por los medios establecidos en la ley.

Dentro de los actos administrativos se encuentran las resoluciones administrativas. “una resolución es una decisión, una actitud” (Cabanellas, G., 2002, p. 731).

Por lo cual, la decisión por parte del Registrador de la Propiedad, de realizar una anotación, cancelación o inscripción es una resolución que por ser emanada de una entidad del Organismo Ejecutivo es administrativa y aunque la ley o el documento por medio del cual se formalice no le de ese nombre o título, en su esencia lo es porque es la decisión que el registrador de la propiedad toma después de haber realizado la función calificadora que le encomienda la ley.

Asimismo, dicha resolución que ante todo es un acto administrativo y que debe cumplir con todos los presupuestos antes mencionados, encontrándose de esta forma perfecto, produce efectos directos sobre los administrados y como tal es susceptible de ser impugnado por los medios legales previamente establecidos.

2.7 Importancia de la función calificadora

La importancia de la función calificadora del registrador se mide en proporción a los efectos que produce la inscripción en el registro, la función calificadora adquiere una trascendental importancia a consecuencia de los efectos que produce toda inscripción, como por ejemplo los resultados de la aplicación del principio de legitimación que ofrece certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes, o bien los efectos de la

aplicación del principio de fe pública que provoca que los actos inscritos tengan la presunción de veracidad y exactitud; es decir: “A mayores inscripción, debe existir un mayor rigor en la comprobación de los documentales calificables por el Registrador, la función calificadora ha de ser un tanto mayor, dependiendo del alcance de la inscripción misma” (Roca, S., 2001, p. 250).



El Registrador es un servidor Público auxiliar de la función registral, y en virtud de la función que ejerce examina y califica documentos registrables y autoriza los asientos en que se materializa su registro pueden derivarse responsabilidades de índole Civil, administrativa, penal y fiscal.

a) **Responsabilidad civil**

Para establecer la responsabilidad civil se establecen tres elementos la existencia de un daño material o moral del sujeto pasivo, que el daño se haya producido como consecuencia de la abstención o actuación negligente, falta de previsión o intención de dañar y por último que exista relación de causalidad entre el daño causado y la actuación o abstención ilícita o culpable.

Los registradores responderán por los daños y perjuicios causados por rehusarse a admitir un título o a practicar los asientos en el orden correlativo de su ingreso, cuando retarden, sin causa justificada, practicar un asiento o lo realicen de forma indebida, cometan errores, inexactitudes u omisiones en los asientos que practiquen o en los certificados que expidan, cuando no expidan las certificaciones en el término reglamentario.

b) **Responsabilidad fiscal**

Los registradores tienen la atribución, obligación y responsabilidad de cuantificar el monto de los derechos que se tienen que pagar por la inscripción de un documento. Es decir, esta es una obligación de carácter general no solo para los registradores, sino también para los funcionarios públicos que en el ejercicio de sus funciones conozcan de

hechos u omisiones que entrañen o puedan entrañar infracción a las disposiciones fiscales, es obligación del registrador comunicar a las autoridades fiscales competentes de los hechos u omisiones de los que han tenido conocimiento para no incurrir en responsabilidad, tal y como lo establece el artículo 95, del Código Tributario.



c) Responsabilidad administrativa

La responsabilidad administrativa de los registradores deriva de no dar los avisos que por ley están obligados a otras dependencias del Estado.

d) Responsabilidad penal

Los registradores pueden incurrir en delitos fiscales y en delitos de orden común. Entre los delitos de orden común se puede mencionar: el abuso de autoridad, incumplimiento de deberes, cohecho, peculado, enriquecimiento ilícito, falsedad material e ideológica. Los delitos anteriores se encuentran previstos dentro del Código Penal en los artículos 418, 419, 439, 445, 321 y 322, mientras que los delitos fiscales cometidos por el registrador en el ejercicio de sus funciones se caracterizan principalmente porque estos deben de ser dolosos, y no culposos. El Código Civil guatemalteco, en su artículo un mil doscientos veintiocho, establece que los registradores deben antes de entrar a ejercer sus cargos, garantizar las responsabilidades en que puedan incurrir, con hipoteca o fianza. Esto debido a que la propia ley señala que registrador, suspenderá, denegará o realizará cancelaciones registrales bajo su responsabilidad.

Además, el artículo 1235, del Código Civil establece, que contra los registradores se puede deducir responsabilidades en juicio por abusos cometidos en el ejercicio de sus funciones, esta clase de procesos y los de daños y perjuicios que se promuevan contra el registrador, deberán ventilarse en el juzgado de primera instancia donde tenga su asiento el registro. Por otro lado, cuando el registrador exonere indebidamente de alguna obligación o gravamen escrito a un particular estos serán solidariamente responsables, debiendo el registrador responder por los daños y perjuicios ocasionados, tal y como lo establece el artículo 1236 del Código Civil. No obstante, las infracciones que los

registradores causen al Código Civil y a los reglamentos relativos al registro, serán sancionados con multas, sin perjuicio de las condenas que procedan por la transgresión de la ley penal.



La importancia de la función calificadora del registrador se mide en proporción a los efectos que produce la inscripción en el registro, la función calificadora adquiere una trascendental importancia a consecuencia de los efectos que produce toda inscripción, como por ejemplo los resultados de la aplicación del principio de legitimación que ofrece certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes, o bien los efectos de la aplicación del principio de fe pública que provoca que los actos inscritos en el registro tengan la presunción de veracidad y exactitud.

Es decir, a mayores efectos de la inscripción, debe existir un mayor rigor en la comprobación de los elementos documentales calificables por el Registrador, la función calificadora ha de ser un tanto mayor, dependiendo del alcance de la inscripción misma.

2.8 Contenido de la calificación registral

La continuación de la calificación ejercida por el registrador respecto de los títulos presentados para su inscripción en el registro abarca varios extremos que a continuación se expondrán, el título presentado al registro como único elemento objeto de la calificación por el registrador: “Los títulos a examinar generalmente se dividen en grupos: Los documentos notariales, documentos judiciales o administrativos y documentos complementarios” (Azurdía Juárez, A. C., 2006, p. 66). Al momento de analizarlos se comprenden y abarcan lo siguiente:

a) Documentos notariales

Las escrituras son los documentos que con más frecuencia pretenden tener acceso registral y en esta clase de títulos la calificación registral puede recaer sobre los siguientes elementos: a) Formalidades Extrínsecas del Título:



1. La legitimación, legalización y demás requisitos referidos a la autenticidad de la copia de la escritura pública presentada al registro.
2. Uso de papel especial para protocolo y constancia relativa al pago de los impuestos que deba incluirse atendiendo al tipo de documento.
3. Capacidad de los otorgantes y representados en el título: En esta materia el registrador debe examinar la aptitud para ser sujeto de una relación jurídica como la capacidad de obrar, incluyendo aquí las incapacidades, las prohibiciones o restricciones legales y administrativas.
4. Validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas: La calificación de esta materia se refiere al contenido del acto o negocio jurídico que ha sido presentado para su inscripción.

b) Documentos judiciales y asimilados

Dentro de esta sección se examinarán los siguientes títulos: los judiciales, los administrativos y los documentos complementarios, de los documentos Judiciales:

1. Competencia del Juzgado o tribunal y formalidades extrínsecas del documento presentado: El Registrador puede calificar los requisitos de formalización y autenticidad del documento presentado para su inscripción; además, su facultad calificadora se amplía a la competencia, tanto por razón de la cuantía como de la materia.

2. La congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado la resolución judicial. El registrador puede calificar lo concerniente a la congruencia del mandato judicial con el procedimiento o juicio que se sigue. En el aspecto de calificación registral de resoluciones judiciales hay que señalar que los registradores no pueden calificar el orden riguroso del procedimiento que da lugar a los actos registrables, pero el registrador debe verificar que se hayan practicado las notificaciones correspondientes al titular del derecho inscrito.

c) De los documentos administrativos

En principio los documentos administrativos deben de ser tratados en sus funciones

calificadoras, de la misma forma que los documentos judiciales, entre estos documentos se puede señalar los trámites por expropiación forzosa y procedimientos de apremio fiscal.



d) **Documentos complementarios**

Estos documentos son generalmente certificaciones de acuerdos sociales, autorizaciones de administrativas, certificaciones del registro civil, esta clase de documentos son calificados por el registrador conforme a las normas generales de calificación. Con base en lo anteriormente expuesto se hace evidente que la función calificadora del Registrador se extiende a toda clase de documentos, con el fin primordial de únicamente permitir la inscripción a aquellos documentos que cumplan los requisitos legales para tal acto.

Toda calificación registral promoverá diversos efectos que se dividen en fundamentales y derivados, que debe hacerse a cada cual, entre los efectos primordiales se encuentran el de extensión, suspensión o denegación de la práctica de los asientos de inscripción, anotación preventiva, nota marginal o cancelación. Lo anterior se encuentra regulado dentro del Código Civil en los artículos 1145, 1146, 1148, 1163, 1165, 1167, 1168. No obstante, la calificación registral produce otros efectos dependiendo de si fue autorizada la inscripción o si se produjo el rechazo del documento, a continuación, se enumeran:

1. **Calificación positiva y favorable**

El registrador anotará el asiento respectivo, dentro del plazo establecido por la ley y lo autorizará con su firma, los interesados en una inscripción, anotación preventiva o cancelación podrán exigir que antes de extenderse el asiento en el libro, que se les dé conocimiento de la minuta. El efecto de la calificación jurídica registral más importante y de trascendencia al ámbito registral es la inscripción, finalidad que persigue el procedimiento registral. Su naturaleza jurídica, el asiento de inscripción su forma y contenido las técnicas de inscripción, así como los tipos de inscripción que recoge nuestro Sistema Registral se desarrollan en la ley.



2. Calificación negativa o desfavorable

El registrador debe manifestar a los que pretendan la inscripción de títulos los defectos, subsanables o insubsanables, que a su juicio impiden su inscripción. La manifestación puede hacerse de forma escrita o verbal, si es escrita debe hacerse al pie del título o en una hoja aparte; sin embargo, si se trata de documentos judiciales, debe realizarse, en una nota al pie del ejemplar y razonar los motivos en lo que se funda la negativa, en esta circunstancia se muestra el carácter patriarcal del registrador, porque instruye y aconseja a los interesados sobre lo que se debe hacer, el registrador esta obligado en caso de denegación o suspensión a tener a disposición de los interesados, para su devolución el título calificado.

En caso de que se suspenda una inscripción registral y los interesados subsanan la falta o defecto atribuido al título, el registrador tiene la obligación de practicar el asiento que corresponda, al ser denegada o suspendida una inscripción, los titulares tienen la facultad de recurrir contra la calificación ante las autoridades administrativas correspondientes, para que se resuelva lo que proceda sobre la calificación practicada. Si la evaluación fue negativa los interesados podrán acudir ante los tribunales para que dentro del proceso declarativo correspondiente se dilucide sobre la validez o nulidad del título objeto de la calificación.

2.9 Elementos que el registrador debe tomar en cuenta al realizar una calificación registral

El registrador al juzgar únicamente debe fundamentarse en lo que conste en los títulos presentados y en el derecho aplicable, al momento de calificar un título ingresado para su inscripción, la certeza que el registrador haya podido adquirir por circunstancias extrañas al título presentado no puede influir en la calificación, incluso debe prescindir, aunque tenga conocimiento de los datos ofrecidos de la oficina liquidadora. De esta cuenta se puede establecer que el registrador no tiene la facultad de dar intervención a persona o entidad, cualquiera que esta sea, para que determine el valor de los tributos que deben de ser cancelados, porque la doctrina y la ley prevén que el registrador únicamente debe

tomar en cuenta para la calificación de un documento, el propio documento, la ley sin permitir la intervención de un tercero que aporte nuevos datos de los cuales dependerá la inscripción o el rechazo del documento.



2.10 Calificación registral derecho comparado

2.10.1 Calificación registral en México

En este país hace una solicitud que tiene dos efectos: primero, constituir una prueba de la presentación del documento para conocer el orden de prelación, preferencia y rango; segundo, como medio de entrada que lo acompañaría en todas las fases del procedimiento, el artículo treinta y dos del Reglamento del Registro Público de la Propiedad Raíz e Hipotecas establece: “que para iniciar el procedimiento de inscripción, debe presentarse la solicitud por escrito, más documentos anexos, siguiendo el formato ya establecido” (Reglamento del Registro Público de la Propiedad Raíz e Hipotecas, 2001, p. 5).

La prelación parte del principio registral, para “el primero en registro es primero en derecho” (Pérez Fernández del Castillo, B., 1998, p. 17).

Por esta razón, en la mencionada solicitud se asienta el número de entrada que contiene la fecha, hora y minutos en que el documento ingresó al registro, pues en el caso de que concurren dos inscripciones sobre un mismo objeto y con fines distintos, se inscribirá, salvo algunas excepciones, el documento que se presentó con prioridad, de acuerdo con el Reglamento del Registro Público, en su artículo diecinueve esta solicitud deberá llenar ciertos requisitos: Como el nombre de quien solicita el trámite, ubicación del inmueble, naturaleza y observaciones, aunque el reglamento no lo menciona, existe el presupuesto de que se anoten los antecedentes registrales de la propiedad y por ser un sistema de prepago de derechos de registro, la cotización y el comprobante de estos.

Una vez cumplidos los requisitos de la solicitud, el documento se remite al área

correspondiente, el registrador que recibe el documento deberá examinar si a los que son registrables, señalados en el Art. 3005 del Código Civil, cuando se trate de documentos extranjeros, además, deberá comprobar que estos están debidamente traducidos por perito oficial, legalizados y protocolizados ante notario, también revisará que el documento tenga la numeración de entrada que le corresponda, atendiendo a su prelación, comprobará que el número de la forma de entrada y del documento sea el mismo; que los antecedentes coincidan con lo que se encuentra registrado, que no existan antecedentes pendientes para su inscripción, en cuyo caso se registrará el anterior y que en los antecedentes no exista algún gravamen o limitación.



Realizado este procedimiento, se “revisa el contenido de fondo, atendiendo a que coincida con las exigencias de ley y se verifiquen los datos de los otorgantes y que el solicitante sea una persona autorizada” (Pérez Fernández del Castillo, B., 1998, p. 119).

De la calificación pueden darse dos resultados: a) Que se inscriba el documento y, por lo tanto, se ponga a disposición del solicitante; o b) Que se suspenda o deniegue la inscripción, si el documento objeto de la inscripción es suspendido o denegado, se remite al área jurídica del propio registro, movimiento que se publica en la gaceta oficina del Distrito Federal. A partir de esta publicación el interesado cuenta con diez días hábiles para subsanar las irregularidades señaladas, o recurrir a la determinación efectuada; en este caso el documento es suspendido si las irregularidades son subsanables, si no lo son, será denegado.

Si al término mencionado “el interesado incumple con los requisitos exigidos, y no interpone recurso de inconformidad, el documento se pone a su disposición y previo al pago de los derechos correspondientes, puede retirarlo, quedando sin efecto, tanto el asiento como la nota de presentación” (Pérez Fernández del Castillo, B., 1998, p. 124).

Para la entrega del documento al interesado, una vez que la operación quedó inscrita en el folio real, al testimonio se le asienta un sello que contiene los datos del registro y el cual debe ser firmado por el Director del Registro y por el registrador, luego se envía a la Oficialía de Partes, donde se le entrega al interesado; previa la comprobación



del pago de los derechos correspondientes en cuanto a los efectos de inscripción. Se pueden señalar tres sistemas; a saber: el sustantivo, el constitutivo y el declarativo. En el sustantivo, se adquiere la propiedad por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, o sea, es un elemento de existencia o esencia para adquirir el dominio de los bienes inmuebles, en el constitutivo, el derecho nace con el contrato o el acto jurídico y para su perfección es necesaria la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, esta inscripción no es potestativa, sino obligatoria.

En México, existe el sistema constitutivo, tratándose de asociaciones y sociedades civiles, así como de la cesión de créditos hipotecarios, pues estos no producen efectos frente a terceros, mientras no se inscriban en el Registro Público de la Propiedad. En el sistema declarativo, “la transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, sin necesidad de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad” (Pérez Fernández del Castillo, B., 1998, p.68).

Esto es en virtud de que, en la legislación mexicana, es con sensualista; es decir, que solo se inscribe si se desea que el contrato o acto jurídico surta efectos frente a terceros. En cuanto a la forma de inscripción, existe el sistema de folio personal, en este sistema se abre un folio por cada persona y en él se inscriben las fincas que le pertenecen, también, existe el sistema de folio real, que consiste en una carpeta destinada a inscribir o in matricular cada una de las fincas, su superficie, linderos y colindancias.

2.10.2 Calificación registral en Chile

El sistema registral chileno nace como un sistema intermedio entre el francés y alemán; asemejándose al primero en el hecho de que no garantiza ni prueba el dominio ni la legalidad de los actos que se inscriben aun cuando la mayoría de tratadistas sostienen que la inscripción de la propiedad inmobiliaria sirve de requisito, garantía y prueba de la posesión de los inmuebles; y al segundo, en la que la inscripción es necesaria para transferir el dominio.

En Chile, en el año 1857, entró en vigencia el sistema registral, del tipo persona y de bienes, que contempla tres registros de propiedad, de hipotecas, y gravámenes y de interdicciones y prohibiciones de enajenar; cada uno de dichos registros se abre el 1 de enero y se cierra el último día hábil de cada año, las páginas que lo componen se empastan firmando protocolos de no más de quinientas hojas numeradas correlativamente y en las cuales se encuentra las inscripciones de los títulos, luego se anota en el repertorio bajo una serie particular de números con indicación de la hora de su anotación, pues dicha anotación es la que fija la prioridad registral.



La inscripción del dominio sobre el inmueble acredita que el titular de la inscripción tiene su posesión y por una parte la posesión inscrita habilitada para obtener por prescripción ordinaria de cinco años y extraordinaria de diez años el dominio y por otra parte el titular de la inscripción agrega a su posesión inscrita la de sus predecesores con posesión también inscrita. Para que opere la adquisición por prescripción adquisitiva, si en dichas inscripciones han permanecido inmutables en cuanto a su eficacia jurídica en orden a dar cuenta de tal posesión y cautelar los derechos que el dominio conlleva, bastará que haya transcurrido un segundo desde la anotación del título en el repertorio para que el titular de la inscripción, pueda servirse y alegar en su favor la prescripción adquisitiva si la o las inscripciones precedentes tiene existencia registral superior a cinco o diez años.

La inscripción es un proceso, que se inicia con la anotación del título en el Libro Repertorio y concluye con la firma de la inscripción por el Conservador, para la tutela de los derechos que la inscripción garantiza sus efectos se retrotraen a la fecha de la anotación de repertorio y la fecha de inscripción tiene, por lo tanto, un propósito de ordenamiento de la información registral, más la salvaguarda de los derechos inscritos se inicia no con la fecha de la inscripción, sino con la fecha y hora de la anotación del título en el repertorio.

La información que debe consignarse en el Libro Repertorio es como la partida de la Partida de Nacimiento de la inscripción, y debe contener fecha y hora de la anotación, nombre del titular de la inscripción, naturaleza del acto o contrato que contenga la inscripción que se requiere la clase de inscripción y el número que le corresponda a esta

en el registro respectivo.



Para que un documento pueda inscribirse debe pasar por un procedimiento que califica el título para determinar si cumple con los requisitos para ser admitido al registro, si los cumple se inscribe y los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha y hora de la anotación del título en el Libro Repertorio; si por el contrario el título no cumple con alguno de los requisitos para su inscripción, este se devuelve al interesado para que dentro de los dos meses siguientes subsane el o los defectos de que pudiera adolecer, pues transcurrido dicho lapso caduca la anotación y se pierde la prioridad registral que aquella anotación dada.

Si a juicio del requirente el reparo es improcedente, recurrirá al juez con competencia en materia Civil, haciendo presente los motivos por los cuales estima debe practicarse la inscripción rehusada; el juez con el mérito de los expuesto por el requirente y lo informado por el conservador al respecto resolverá lo pertinente; si el juez ordena la inscripción rehusada dictará al efecto una resolución la cual deberá ser acatada por el conservador, que procederá a practicar la inscripción dejando constancia que procede a efectuarla por resolución judicial, y agregará como cartel al registro respectivo copia de ella; si por el contrario, el juez acoge los planteamientos que el conservador haga en el informe que debe evacuar, el requirente podrá apelar la resolución respectiva, facultad esta que no se la da la Ley al conservador para el efecto de ordenársele practicar la inscripción que hubiere rehusado.

Cabe decir, que este procedimiento debe hacerse en el plazo de dos meses pues si excediere el plazo en atención a que la Ley no establece a que dicho plazo se suspenda por existir esta reclamación caducará la anotación practicada en el Libro Repertorio y ello exigirá practicar una nueva anotación y se requiera otra inscripción, deberá el conservador practicarla y si esta se contrapusiera con la reclamada, indudablemente se producirá un conflicto y deberá ser resuelto en el correspondiente juicio contradictorio. Para evitar una situación de esta naturaleza, indican:

Nada impide a que el requirente de una actuación registral rehusada solicite al juez que conoce de su reclamación que dicte una orden de no innovar, que notificada al

conservador tendrá el efecto de cerrar el registro a toda inscripción que se requiera y mientras que no se resuelva la reclamación o apelación que se deduzca en contra de la resolución del juez en el caso de no haber sido pronunciada a favor del reclamante (Calderón Lovos, L. M., Orantes Rodríguez, M. M. y Reyes Barrera, N. V., 2004 - 2005, p. 56).



La orden de no innovar cerraría el registro conservatorio respecto de las instrucciones rehusadas y suspenderá el curso del tiempo para que opere el plazo de caducidad de la anotación en el repertorio, a contar desde la fecha de notificación al conservador de la referida orden de no innovar. Procediendo de la manera señalada se consigue que el registro cumpla a cabalidad con su objetivo de cautelar los derechos desde la anotación en el repertorio del título que da origen a estos.

En lo referente a respaldar con un seguro la eficacia jurídica de los derechos reales inscritos y de la inscripción misma, como así también la responsabilidad que cabe al conservador en el ejercicio de sus funciones, si por alguna razón imputable a él, la inscripción no cumpliera con los objetivos que le son propios y como consecuencia de ello, se causare perjuicios a alguien, se resuelve dicha situación exigiendo al conservador que al asumir el cargo constituya fianza para responder de dichos perjuicios, fianza cuya suficiencia debe ser calificada por el juez ante el cual debe prestar juramento antes de asumir sus funciones.

2.10.3 Calificación registral en España

En España, se sigue el sistema de folio real, inscripción voluntaria de desarrollo técnico, con fuertes efectos jurídicos extrajudiciales, en consecuencia, la competencia se distribuye con carácter territorial; dentro de cada distrito se inscriben las fincas en él situadas; cada finca da lugar a un folio real en el Libro Registro donde consta todo el historial de la finca desde su matriculación:

Se dota al asiento registral de los efectos de oponibilidad, legitimación y fe pública

en virtud de los principios de prioridad y tracto sucesivo, sobre la base de la calificación del Registrador, que presenta, inscribe y publica, bajo su responsabilidad, los derechos sobre las fincas (www.mju.es/rnotariado3.htm, Mayo 2018).



El sistema de folio real rige en España con caracteres peculiares provenientes de la Ley Hipotecaria de 1862, y su Reglamento de 1863, que adoptan el criterio de considerar la finca como unidad básica, abriendo un registro particular llamado folio registral para cada una de ellas; en dicho folio registral se anota la historia de la finca; todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación, sin dejar espacios entre los asientos.

El folio registral comienza por la primera inscripción de dominio, asignándosele un número diferente y correlativo, destinándosele por el registrador el número de hojas que considere necesarias tomando en consideración el movimiento de la propiedad en su respectiva circunscripción.

En el sistema de folio real la unidad territorial del inmueble se mantiene invariable a través del tiempo, porque las inscripciones tendrán por base la ficha catastral de este, y por ende por mucho que varíen sus dueños la unidad se mantendrá.

Si se produce una subdivisión de este, cada una de las porciones constituirá en sí misma un nuevo folio, por lo que tal subdivisión dará origen a nuevas inscripciones, bastándose cada una de ellas por sí mismas; no se requiere la historia de la propiedad, no se requiere la continuidad de la propiedad, porque ella se asienta en un catastro general territorial, en el cual se deja constancia de las subdivisiones, y los cambios de propietario carecen de importancia, por cuanto, el dominio se prueba por la escritura pública, que es a la vez título y modo de adquirir un bien, o por la sentencia judicial respectiva, por lo que el sentido de la inscripción varía; de *ad solemnitatem* y *ad probationem*, se transforma en inscripción para efectos de publicidad respecto de terceros y generalmente *ad probationem*, es decir, destinada a probar la propiedad del dominio (<http://www.alfa-redi.org> Mayo,

2018).



En cuanto a la integración del sistema registral español, se puede observar la presentación de nuevas tecnologías relativas a dicho sistema, tales como la integración entre los ochocientos ochenta y ocho servicios de registro de inmuebles, una verdadera interconexión, para facilitar el acceso a las informaciones, dando agilidad y seguridad con las nuevas modalidades implantadas, esta integración tiene como fundamento la Ley número 24/2001, que estableció el plazo máximo hasta finales del año de 2004 para la total integración de los registros.

Esta centralización traerá innumerables beneficios para el sistema registral, así como para sus usuarios, para el registro, servirá para la simplificación y eficacia operativa de los procesos, para la conservación adecuada de los originales con valor legal, para acceso y reproducción a la documentación de forma más fácil y rápida, para la sistematización y modernización de los criterios de gestión, para evitar la manipulación de los documentos originales y para la disminución de costos.

Este sistema tiene la finalidad de registrar, catastrar, pesquisar y emitir partidas (sin que el usuario necesite trasladarse hasta su ciudad de origen) de todos los actos practicados (nacimiento, casamiento, defunción, separación, divorcio etc.) por los cuatrocientos treinta Oficios Gauchos, permitiendo aún lo siguiente: (i) la formación de una base de datos estadual (Pesquisa Integrada); (ii) la movilidad, donde el registrador puede realizar registros en cualquier lugar que tenga un ordenador a la disposición con acceso a Internet, dentro de su circunscripción; (iii) la generación automática de todas las estadísticas y, (iv) la unificación de procedimientos.

El ejemplo de un procedimiento es el siguiente, el sistema Registral Español es basado en principios, destacándose entre ellos, el de la prioridad, el de la calificación y el de la publicidad, que adoptan procedimientos específicos. Con relación al principio de la prioridad, que vale por sesenta días útiles, fue previsto un procedimiento que se presta a la anticipación de la pre notación, donde hay un sistema de comunicación previa, con plazo de diez días, vía fax o télex, en el que el formalizador del título, notario o magistrado,

remite al servicio registral un resumen del acto ya elaborado.



Este procedimiento genera mayor seguridad jurídica hasta la presentación del original, para el inicio de la calificación registral, se resalta que no se trata de reserva de la prioridad, porque esta se refiere a un pedido anticipado a la formalización del documento. El sistema de registro de la propiedad es “casi siempre constitutivo”, pues sin la inscripción no hay la producción de efecto con relación a terceros, la transmisión de la propiedad se da por el título (escritura pública, documento judicial o administrativo), con efectos probatorios entre las partes, pero el “erga omnes” con el registro constitutivo (quien inscriba, adquiere el derecho). Por ejemplo, la hipoteca, que se constituye con el registro, generando el derecho real. En el caso de la hipoteca, estando la misma fuera del folio real, dará lugar solamente derechos obligatorios, y sus efectos solo entre las partes contratantes.

Cada registro tiene competencia determinada (principio de la territorialidad), no pudiendo haber competencia entre registradores de la propiedad, una vez que son independientes.

España, considera que el principio de la territorialidad es esencial para mantener la independencia y la imparcialidad, que aliado al principio de la calificación, así como al de la justa remuneración por la práctica de los actos, forman un soporte de los atributos del registrador como respetable profesional del derecho, independiente, libre de cualquier presión política, administrativa o económica.

En España, para que se alcance una plena seguridad jurídica es necesario que haya un procedimiento registral fuerte, capaz, confiable, eficaz y acelere el procedimiento a fin de que los titulares de derechos reales tengan una protección especial en el sistema registral, es por eso que cada registro tiene competencia determinada (principio de territorialidad), no pudiendo haber competencia entre registradores de la propiedad, una vez que son independientes.

Con referencia al registro, establece la ley española que la propiedad tiene por

objeto la inscripción (folio – libros foliados y visados judicialmente – art. 177 de la Ley Hipotecaria Española) y la anotación de los actos y contratos (v.g. escrituras públicas, documentos judiciales, administrativos y una excepción de documentos privados) relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, siendo que la compraventa es facultativa, y los derechos reales son obligatorios, dentro de la circunscripción territorial donde están situados.



Según lo establece el Artículo. 238. Ley Hipotecaria Española. " El Registro de la Propiedad se llevará en libros foliados y visados judicialmente, en caso de destrucción de los libros se sustituirán con arreglo a lo dispuesto en las Leyes de 15 de agosto de 1873 y 5 de julio de 1938 (Ley Hipotecaria Española, 1873, p. 14).

La descripción del inmueble principio de la especialidad, en el libro folio no requiere mayores exigencias. Lo que llama la atención es el contenido del registro, principalmente el de la hipoteca, en el que deben constar las principales informaciones (cláusulas contractuales) y debe ser procedido con claridad, con detalles y todas las formalidades legales, a fin de evitar cualquier duda para las partes, pues el registro es constitutivo, sin discusión.

En este país, solamente son admitidas las inscripciones de los documentos públicos, en ellos comprendiendo las escrituras, las sentencias judiciales, los actos administrativos y documentos de procedencia extranjera legitimados según las normas del derecho procesal civil. Excepcionalmente, son permitidos documentos privados, tales como: arrendamiento, algunas cancelaciones, entre otros, actualmente, no se admite el registro de la posesión, situación que ocurrió hasta el año de 1945.

Según la legislación española, el registrador tiene un plazo de quince días útiles (art. 2o, del Decreto Real No. 1039, de 1o de agosto de 2003) para calificar el documento presentado al registro. El aplazamiento empieza a contar a partir del apuntamiento del título en el libro diario de operaciones (protocolo) del registro de la propiedad, o entonces, en caso de escritura pública o título judicial, hay la posibilidad del magistrado y del notario, tras levantar acto competente, remitir vía fax o télex, un pedido resumido en forma de

comunicación. En este caso, el registrador apuntará en el libro protocolo, y el plazo de diez días útiles para que sea presentado el documento original.



Ostentado este dentro de los diez días, empezará a contar el plazo para la calificación, bajo pena de caducidad, siendo retroactiva la vigencia del protocolo al día de la remesa del fax o télex, con base en lo que establece el artículo. segundo, del Decreto Real número 1039, como se ve, presentado el documento definitivo para inscripción, tiene el registrador un plazo de quince días útiles para calificar el título. Así, denegando el registro, o no habiendo procedido el registrador competente a la calificación en un plazo establecido, podrá el interesado solicitar al registrador a quien se ha presentado el documento, que intervenga un registrador sustituto, según cuadro de sustitución (art. 18, Ley Hipotecaria).

El registrador que no cumplió su deber de calificación tendrá el plazo improrrogable de tres días útiles para remitir el documento al sustituto, para que este califique el título. En este último caso (no haber existido la calificación dentro del plazo legal), será reducido en un treinta por ciento (30%) de los honorarios a que tendría derecho el registrador sustituido en favor de la parte interesada (art. 9, n. 2 del nuevo reglamento). Por otra parte, el registrador sustituto también “la Ley Hipotecaria tiene un plazo máximo de quince días útiles a contar de la fecha de la entrega completa de la documentación correspondiente para la calificación” (Calderón Lovos, L. M., Orantes Rodríguez, M. M. y Reyes Barrera, N. V., 2004- 2005, p. 27).

No habiendo defecto o cualquier obstáculo al registro, el registrador sustituto comunicará la autorización de la operación registral al registrador sustituido, juntando el texto minuta del asiento a ser practicado (art. 7 de la Ley 24/2001) y este deberá practicar el acto registral solicitado en el plazo máximo de tres días útiles, desde el día del recibimiento de la documentación, identificando en el asiento el registrador sustituto y el registro de que es titular.

Practicado el acto, el registrador sustituido comunicará la circunstancia al registrador sustituto y entregará el título registrado al interesado, percibiendo el registrador

sustituto el importe del 50% de los honorarios y el registrador sustituido el del titular (art. 9, ítem 2 de la Ley 24/2001), en virtud de la no calificación, en suma, en dos momentos distintos acerca de la intervención del registrador sustituto, el primero, donde no hay la calificación dentro del plazo legal por el registrador competente, reduciendo sus honorarios en un 30%, y el segundo, donde hay la calificación, pero la parte no se conforma, teniendo esta un medio ágil para la viabilidad del registro de su título a través de la calificación hecha por otro registrador, no importando, en este caso, en la reducción de los emolumentos, pero sí, en la división.



Por otra parte, la hipoteca de España podrá ser voluntaria o convencional (formalizada solo por escritura pública), y legal, formalizada por un título judicial; la garantía dada al acreedor está asegurada por el registro del título en el Oficio Inmobiliario.

Una vez registrada la hipoteca, esta se vuelve oponible en contra de terceros y queda revestida de juridicidad, de fe pública y de persuasión de veracidad, esto significa, que el registro también es constitutivo, no posibilitando discusiones, dudas. El registrador español, al examinar y calificar el título intrínsecamente y con las formalidades especiales, está investido de todos los poderes inherentes a la función que ejerce, con autonomía plena e independencia, viniendo a responder civilmente por los perjuicios causados en virtud de su oficio.

Así, todos confían y creen en la institución registral, estructurada e indicada para la perfección de los derechos a los titulares de inmuebles, principalmente al acreedor, que está seguro con relación a su crédito, el cual, no siendo pagado, estará habilitado para ejecutar la deuda en la forma prevista en el registro (Calderón Lovos, L. M., Orantes Rodríguez, M. M. y Reyes Barrera, N. V., 2004- 2005, pp. 59, 60).

2.10.4 Calificación registral en El Salvador



En cuanto a los sistemas registrales, El Salvador ha venido evolucionando de acuerdo con las necesidades de llevar un control del registro inmobiliario en aumento así, contó con el sistema de inscripción de folio personal, que básicamente consiste en realizar la inscripción con base en la información que cada persona interesada presentaba para registrar. Dicha información, se transcribía en libro “de propiedad”, que contenía los datos completos tanto del interesado como del inmueble o del derecho constituido sobre él. Después de decaer el sistema de folio personal se aplicó el sistema de folio real, que consistía en un resumen de cada uno de los inmuebles inscritos con anterioridad en el folio personal, pero otorgándole un número de matrícula de forma individual.

Al no cumplir con lo esperado, se empleó un nuevo sistema, denominado Registral I, que era un sistema computarizado, que se componía de información registral relativa a los propietarios de los inmuebles inscritos, así como de la historia de la inscripción y su ubicación. Al verse limitado este sistema, por el avance informático, se creó el sistema Registral II, que era similar al anterior con la diferencia que contaba con mayor capacidad de producción; sin embargo, con el tiempo y con el avance de la tecnología, se dio paso al sistema denominado SIR y C, que comprende tanto datos del registro, como de contenido registral.

Con el sistema registral adoptado por El Salvador, este ha sido diseñado para integrar la información, tanto registral como catastral en un solo sistema computarizado; sin embargo, a pesar de contar con tecnología avanzada, si no se dispone de un soporte técnico adecuado que mantenga su funcionalidad, su capacidad de registro se verá restringida. Debe hacerse notar que, en los países analizados, si bien no disponen de un sistema computarizado para llevar la información de las inscripciones realizadas, el método aplicado por cada uno de ellos, llena las necesidades para las cuales ha sido implementado, salvaguardando los derechos en ellos titulados.

Con base en el análisis de comparación dado con antelación se puede indicar que en lo que concierne a la celeridad de la inscripción, en España, una vez presentado el

documento sometido a inscripción, el registrador cuenta con un plazo de cinco días hábiles para realizar la calificación; dicho plazo, empieza a transcurrir desde el momento de la anotación en el libro diario de operaciones (protocolo) del Registro de la Propiedad. De la calificación, puede tenerse como efecto: la denegación del registro, o en caso de no encontrar defectos o cualquier obstáculo, se autoriza la inscripción, la cual debe realizarse en un máximo de tres días.



En México, para realizar la calificación dispone de cinco días hábiles, de la cual pueden obtenerse dos resultados: su inscripción o la suspensión o denegatoria. En este último caso, se conceden diez días hábiles para que el interesado subsane las observaciones efectuadas y se proceda a su inscripción.

En Chile, si de la calificación que realice, el conservador determina que llena los requisitos exigidos legalmente, se admite y se inscribe en el registro; de lo contrario, el documento es devuelto al interesado para que, dentro de un plazo de dos meses, subsane los defectos de los cuales puede adolecer, si transcurre dicho plazo, y no hay subsanación, caduca la anotación.

En El Salvador, en cuanto al tiempo que se utiliza para realizar el trámite de inscripción el registrador cuenta con seis días para realizar la calificación del instrumento, de dicha calificación él puede suspender, denegar u ordenar la inscripción. Si la suspensión se debe a defectos subsanables, el interesado cuenta con treinta días hábiles para la corrección de las observaciones. En caso de la denegatoria, el interesado dispone de la interposición de recursos ante el registrador que ha pronunciado la resolución, la ley establece los recursos de revisión, revocatoria y apelación, para los dos primeros establece el plazo de tres días posteriores a la resolución para su interposición. Para el recurso de apelación, se aplicará el trámite que señala la Ley de la Dirección General del Registro.

Al referirnos al tiempo con que cuenta el registrador para realizar la calificación de un instrumento, en El Salvador, este tiene seis días para realizarla; a diferencia de España que cuenta con quince días; mientras que, en México, el registrador tiene cinco días

hábiles para efectuar la referida calificación.



En Chile, no se establece plazo para la calificación del instrumento, pero para la subsanación de errores concede un plazo de dos meses, para que el interesado corrija tales observaciones. Puede observarse, una marcada diferencia en cuanto a los plazos concedidos para la calificación de los instrumentos, en los diferentes países en estudio; similar situación opera cuando se está frente a los días concedidos en las legislaciones mencionadas, cuando se trata de subsanar las observaciones efectuadas en la calificación de los instrumentos, contribuyendo unos más que otros a la celeridad del proceso de inscripción, siendo los términos los siguientes: en El Salvador, dicho plazo está fijado en treinta días hábiles, en España el plazo se reduce a tres días y en México, se establece en diez días el límite máximo para efectuar correcciones.

En cuanto a la responsabilidad del registrador, en España, si el registrador encargado de la calificación o en su defecto el registrador sustituto, no realiza la calificación dentro del plazo legal, incurre en responsabilidad de índole monetaria, pues sus honorarios pueden reducirse hasta un 30%.

En Chile, los conservadores (registradores) pueden incurrir en responsabilidad pecuniaria, en caso de ocasionar perjuicios al interesado, dicha responsabilidad se respalda con la fianza que rinden al momento de asumir el cargo.

En México, el registrador en el ejercicio de sus funciones, puede incurrir en responsabilidad civil, administrativa, fiscal y penal, en cuanto a la responsabilidad Civil, responde por los daños y perjuicios que ocasione cuando: rehúse admitir el título, practique algún asiento indebidamente o rehúse practicarlos, sin motivo fundado, retarde sin causa justificada, el asiento a que dé lugar el documento inscribible, cometa errores, inexactitudes u omisiones en los asientos que practique o en los certificados que expida o cuando no expida los certificados en el término reglamentario.

La responsabilidad Administrativa del registrador puede manifestarse que cuando autoricen o registren operaciones o documentos sobre conversión de propiedad a dominio

pleno y viceversa, deberán dar aviso al Registro Agrario Nacional. De no efectuar el aviso correspondiente, pueden incurrir en algunas de las sanciones estipuladas en la Ley de Responsabilidad de los Servidores Públicos.



Por otra parte, con relación a la responsabilidad fiscal en que pueden incurrir los registradores, puede decirse que consiste en la facultad, obligación y responsabilidad de cuantificar el monto de los derechos que se tienen que pagar por la inscripción de un documento. Para no incurrir en responsabilidad, deben comunicar a la autoridad fiscal competente, cualquier hecho u omisión que implique una infracción a las disposiciones fiscales.

Finalmente, en virtud de su cargo, el registrador puede ser penalmente responsable, porque no goza de ningún fuero ni tratamiento distinto al común de los servidores públicos, pudiendo cometer delitos tipificados en el ordenamiento penal, tales como: abuso de autoridad, tráfico de influencia, enriquecimiento ilícito, falsificación de documentos, entre otros. En El Salvador, la ley solo establece dos disposiciones en las que regula la responsabilidad del registrador.

También la Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, trámite y registro o depósito de instrumentos en los registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, en el Art. 8 inc. 4 establece:

Si hubieren nuevas observaciones, su corrección no exigirá pago alguno de derechos y los costos en que incurran, correrán a cargo del registrador responsable de haber hecho una calificación integral (Ley de Procedimientos Uniformes para la presentación, trámite y registro o depósito de instrumentos en los registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, 2005, p. 5).

Como puede observarse, aunque la ley establece que el registrador será responsable de daños y perjuicios que ocasione al realizar la calificación de instrumentos o que por negligencia o malicia cause a los interesados, no se especifica en qué consistirá

tal responsabilidad ni determina cantidad alguna en que pueda reflejarse.



En contraste con lo anterior, específicamente en España y Chile, la responsabilidad en que incurra el registrador respalda por un monto pecuniario que se retribuye al interesado afectado o perjudicado. Por su parte en México, la responsabilidad es más amplia, pues abarca el ámbito civil, administrativo, fiscal y penal. Con relación a los sistemas registrales, puede observarse que, en la actualidad, en la mayoría de los países del mundo, se aplica o se tiende a aplicar el sistema de inscripción llamado Folio Real, así por ejemplo en España y Guatemala, se inscriben las fincas dentro de cada distrito, se le da lugar a un folio en el libro registro, donde consta todo el historial de la finca desde su inmatriculación.

En el folio real se asientan: Inscripciones en sentido estricto, cancelaciones, anotaciones preventivas, notas marginales, avisos notariales y asientos de presentación.

Al igual que en México, consiste en una carpeta destinada a inscribir o matricular cada una de las fincas, su superficie, linderos y colindancias.

En cambio, Chile, efectúa la inscripción utilizando el sistema de Folio Personal, el cual consiste en que la información debe consignarse en el llamado Libro Repertorio, que contiene la fecha y hora de la anotación, nombre del titular de la inscripción, naturaleza del acto o contrato, clase de inscripción y el número que le corresponde en el registro respectivo, el cual permite conocer si existe el caso de un homónimo, cuantas propiedades puede tener una persona en particular.

En Guatemala, se hace evidente que la función calificadora del Registrador se extiende a toda clase de documentos, con el fin primordial de únicamente permitir la inscripción a aquellos documentos que cumplan los requisitos legales para tal acto.

Toda calificación registral producirá diversos efectos que se parten en fundamentales y derivados, que debe hacerse a cada cual, entre los efectos primordiales se encuentran el de extensión, suspensión o denegación de la práctica

de los asientos de inscripción, anotación preventiva, nota marginal
(Vásquez Castro, S., 2007, p. 33).



Lo anterior se encuentra regulado en el Código Civil en los artículos 1145, 1146, 1148, 1163, 1165, 1167, 1168. En consecuencia, la labor del Registrador consistente en calificar se trata de un examen y valoración de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, no se puede obviar el recelo que el término calificar causa en parte de la doctrina, en tanto se afirma que implica un gusto de superioridad en quien califica. Más aún, no es únicamente el término el que genera tales recelos, sino la función misma que se considera desmesurada. Cualquiera sea el término utilizado, lo cierto es que para que las situaciones o relaciones jurídicas tengan acceso al registro jurídico deben previa e indispensablemente someterse a una exhaustiva calificación de parte del registrador.

Se destaca la importancia del estudio en derecho comparado, indicando que en Guatemala, al hacerse una inscripción o anotación resultare del título algún otro derecho real no inscrito anteriormente, el registrador procederá a hacer acto continuo la inscripción separada y especial que corresponda a tal derecho, esta inscripción o anotación producirá efecto contra tercero.

Con base en el principio de legitimación la inscripción de un documento no convalida los actos o contratos nulos según las leyes; no obstante, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el registro aparezcan con derecho a ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a un tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, estableciendo que el hecho de que este inscrito un negocio jurídico en el registro de la propiedad, no lo convalida, este puede llegar a ser nulo y ya no existir.

En cuanto al tercero registral, el artículo 1148, del Código Civil, establece que únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro, entendiéndose por tercero el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato, estos títulos inscritos o anotados van a surtir efectos contra terceros y aun establece contra acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega por parte del

registro. De este punto se puede indicar que la homonimia perjudica, la oponibilidad frente a terceros, afectados por despojos por la anotación de contratos relativos a dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles existentes por un homónimo, usaque tendrá que iniciar un proceso que le permitirá dilucidar con respecto a los derechos que reclama como legítimo propietario.





CAPÍTULO III



3. Derecho de propiedad

3.1 Definición de propiedad

Para poder proporcionar una definición de derecho de propiedad es necesario primero conocer la etimología de la palabra propiedad y para eso el *Diccionario de la Real Academia Española* define la propiedad de la siguiente forma:

Derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales, cosa que es objeto de dominio, sobre todo si es inmueble o raíz, atributo o cualidad esencial de alguien o algo, semejanza o imitación perfecta, defecto contrario a la pobreza religiosa, en que incurre el profeso que usa una cosa como propia. (*Diccionario de la Real Academia Española*, 2009, p. 123).

Es conveniente también entenderlo desde el punto de vista del desenvolvimiento de cada una de sus palabras.

Derecho: Del latín director; de dirigiere, enderezar o alinear. Facultad de obrar de acuerdo con nuestra voluntad, salvo los límites del derecho ajeno, de la violencia de otro, de la imposibilidad física o de la prohibición legal. Propiedad: Atributo, cualidad esencial. Facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa (Cabanellas de Torres, G., 2001, p. 120).

Derecho de propiedad es el derecho real por excelencia, y se caracteriza por ser un derecho perpetuo, absoluto y pleno, dentro de la organización actual de derecho.

Es perpetuo porque persiste para el hombre, como vocación a ejercerlo y como realización concreta; si se mira desde el punto de vista del hombre, él siempre tendrá derecho a la propiedad, aunque sea como una vocación de hacerse dueño de las cosas y a pesar de que actualmente sea un desposeído. Es absoluto porque no está sujeto a

condición o evento que le ponga fin, se ejerce en forma absoluta dentro de los límites consagrados por la ley para su ejercicio y dentro de los límites materiales de la cosa. Por último, el derecho de propiedad “es pleno por cuanto reúne todas las facultades que se pueden ejercer sobre algo” (Arteaga Carvajal, J., 1994, p. 44).



“es un Derecho Real porque se ejerce sobre una cosa, sin respecto a determinada persona, por eso es un Derecho mueble o inmueble, según la naturaleza del Derecho sobre el cual se ejerza” (Hernández Gil, L., 1957, p. 30).

De tal manera, se refiere que el derecho de propiedad es un derecho real y una facultad inherente a la persona también llamada propietario, la cual le otorga poder inmediato, absoluto y de disposición sobre un bien o cosa, es pleno, pero puede ser limitable, y se caracteriza por conceder al propietario utilidad jurídica, económica y formar parte de su patrimonio. En general es aquel poder que posee una persona para disponer, hacer lo que quiera con un bien del cual es propietario, tal poder le pertenece solo a esa persona, pero puede transferirlo, y puede ser perpetuo.

La Constitución Política de la República de Guatemala como ente en el cual se establece derechos del hombre, la organización del estado y de sus autoridades también dedica y protege en su articulado el derecho de propiedad específicamente en su artículo cuarenta y uno el cual establece lo siguiente:

Protección al derecho de propiedad. Por causa de actividad o delito político no puede limitarse el derecho de propiedad en forma alguna. Se prohíbe la confiscación de bienes y la imposición de multas confiscatorias. Las multas en ningún caso podrán exceder del valor del impuesto omitido (Constitución Política de la República de Guatemala, 1985, p. 18).

Para brindar una definición de Propiedad, es necesario indicar que, en la amplia doctrina existente en materia Civil, específicamente en Derechos Reales, se ha desarrollado a lo largo de la historia del hombre, se puede encontrar una gran variedad de definiciones propuestas por diferentes autores, las cuales en principio parecieran ser

similares; sin embargo, estas pueden variar dependiendo del contexto corriente ideológica seguida por el escritor.



En dicha doctrina, se puede observar quienes expresan que el Derecho de Propiedad es el Derecho Real por excelencia, el más importante dentro de todos los Derechos Reales, porque este supone ser el principal, del cual se derivan todos los demás Derechos Reales, es el “Derecho Real por excelencia” (Román Iglesias González y Morineau Iduarte Marta, 2009, p. 121), y el más importante por ser el más extenso en cuanto a su contenido, es por ello que se le considera como el Derecho Real originario, pues otros Derechos suponen la existencia previa de la Propiedad para poder estructurarse.

Es el Derecho Real por excelencia del que se desprenden todos los demás Derechos Reales, sobre el cual gira todo desarrollo del Derecho de las cosas. Pues el Derecho subjetivo que ejerce el propietario le permite imponer a todos el respeto de la cosa que le pertenece, y es así como se declara que la “Propiedad es la más amplia y perfecta de las relaciones jurídicas que el hombre establece sobre una cosa” (Puig Pena, F., 1976, p. 43).

De esta manera, se puede extraer de los citados autores, que el Derecho de Propiedad, presupone el Derecho Real oriundo, del cual se derivan todos los demás Derechos, pues es en este, en el cual se funda el ejercicio de los demás, de igual forma que el contenido de este es de carácter trascendental, por las consecuencias legales que este conduce, incluyendo los Derechos o facultades inmersos en él.

Por otro lado, existe quienes definen al Derecho Propiedad como aquel sometimiento de la cosa bajo la potestad del propietario, sumisión que le permite ejercer su poder pleno sobre ella. “Propiedad puede ser definida como el poder jurídico pleno sobre una cosa. Poder en cuya virtud...queda sometida directa y totalmente...a nuestro señorío exclusivo” (Manuel Albadejo, 1977, p. 244). Así pues especifican que es el Derecho en que una cosa se encuentra sometida de manera absoluta y exclusiva a la voluntad de una persona (Ripert, G. y Planiol, M., 2000, p. 42).

Como se ha visto con antelación la propiedad privada es también objeto de protección de la Carta Magna, en el artículo 39, el cual dice lo siguiente:



Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo a la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos (Constitución Política de la República de Guatemala, 1985, p. 18).

Es así como se puede comprender que el derecho de propiedad es bien protegido por el Estado de Guatemala, se garantiza y se le establecen límites que se verán más adelante en este estudio, de todas las definiciones dadas se puede deducir de una manera simple que el derecho de propiedad es aquel que se ejercita de forma directa o indirecta sobre una cosa y mediante el cual su titular puede disfrutarla y disponer de esta, sin más limitaciones que las que la ley establece.

Se manifiesta “Como institución, la Propiedad privada es uno de los pilares en que se asienta nuestro ordenamiento social y jurídico” (Wolf, M., 1971, p. 322).

Institución que se puede encontrar a lo largo de la historia de la humanidad, es por ello por lo que se hace necesario presentar una recapitulación de esta, en el transcurso de los años, y de esta manera poder entender en su esencia el concepto del derecho real de propiedad o dominio.

Como se ha inferido, dichos conceptos han acompañado a la humanidad desde las grandes civilizaciones antiguas, por lo que los significados de estas palabras han ido evolucionando juntamente con el hombre, y es que han cambiado de la mano con la ciencia del Derecho, porque como bien se ve los antecedentes de estos dos vocablos no presentan fases uniformes o rectilíneas, pues son interpretadas de forma distintas en cada pueblo o civilización que ha existido.

En los inicios del género humano, cuando el hombre era nómada, y la Propiedad no existía más que en las ropas o herramientas de caza y de recolección que tenían los individuos de los diferentes grupos de la época. Por lo tanto, no se podía encuadrar la palabra “Propiedad” más allá de lo que ellos podían llevar físicamente.



Posteriormente en la historia de la humanidad, cuando comienza la actividad agrícola se da ese paso hacia el sedentarismo, la palabra dominio fue extendiéndose más, concretándose en bienes físicos, pero con la distinción que el único que podía ejercer la voluntad sobre las cosas, era el jefe o líder, (por no extenderse en la singularidad de cada civilización en donde el poder lo ostentaba un patriarca, para lo cual se enfatizará más adelante) y, por lo tanto, el dominio de las cosas.

Cabe recalcar que dentro de las diferentes épocas, cada civilización ha aportado características al Derecho de Propiedad, es por ello que se profundizará en las civilizaciones y culturas pertinentes en el tema.

3.2 Antecedentes del derecho de propiedad

Es conveniente el estudio y profundidad de la evolución histórica de la propiedad y para ello hay que remontarse al valioso derecho romano, en el cual las personas tanto como las cosas debían someterse a un poder dominante y soberano el cual era llamado *mancipium*. Para la familia o grupo familiar existían ciertas cosas a las que se le otorgaba especial importancia porque eran consideradas como su patrimonio como por ejemplo los fundos, los esclavos, los caballos, los bueyes.

Es decir, que en el derecho romano no se conocía lo que era un negocio de transmisión, sino que solamente era conocida la adquisición de estas cosas. La enajenación entonces era conocida por un procedimiento llamado *mancipium*, el cual constituía un acto solemne al cual más tarde se le llamo *mancipatio*.

Como ya es de conocimiento, las cosas pertenecientes al grupo familiar se encontraban bajo la *mancipium* o poder del *paterfamilias* o jefe de la familia quien era realmente el que detentaba el poder sobre estas, pero siempre en favor de la familia.



Dicha propiedad servía a los intereses del grupo familiar en común y por ello era considerado que los *fili* eran propietarios también de las cosas. De aquí nace también un derecho importantísimo hoy en día y es el derecho sucesorio dado a que la familia por medio de la herencia del *paterfamilia* daba continuidad a esa propiedad; es decir, que las cosas pasaban a manos de los hijos, cosa que es muy constante el día de hoy.

Las cosas estáticas perdurables en el tiempo se le llamaba res *mancipi* y contrario a esto existían las cosas que eran temporales, movibles que se utilizaban principalmente para el comercio llamado trueque en aquellos días a lo cual llamaban res *nec mancipi* y eran por ejemplo el ganado, mobiliario, semillas y en generales cosas que se intercambiaban por otras.

Respecto al fundo romano se le confería virtudes santas como por ejemplo los muros de las ciudades. No eran objeto de propiedad privada los ríos, lagos, hileras de árboles y cercas. No existían las servidumbres legales y la propiedad era considerada como ilimitada, absoluta y exclusiva. Muy interesante es entonces mencionar que la propiedad romana tenía un carácter absorbente y ello quiero decir que todo lo que en ella se encontrara pertenecía al propietario de esta. Los fundos no eran objeto de ningún impuesto o pago fiscal como lo es ahora es decir que los tributos en aquel entonces eran cargas para las personas, y no así para las cosas o bienes.

El derecho de propiedad era considerado como un derecho perpetuo que no podía ser condicionado por ningún cómputo de tiempo en el cual este podía regresar a manos de la persona que había vendido, pero fue en la época clásica cuando verdaderamente se afirma la propiedad individual.

Tiempo después surgen los términos *dominium* y *proprietas*, el *dominium* se encontraba implícito en el *paterfamilias* y este al mismo tiempo no solamente designaba la

propiedad, sino que también el *dominium obligationis*, *usufructus* entre otros. El término *proprietatis* nació para hacer la distinción entre el derecho del propietario del derecho del usufructuario.



Actualmente existen muchas definiciones de lo que significa el derecho de propiedad, pero puede llegar a ser también amplio como estricto como enajenable y divisible, claro que existen sus limitaciones, pero se dan en algunos casos solamente y los cuales se explicaran más adelante.

Cuenta la historia que es a partir del siglo tercero después de Cristo que el derecho de propiedad se transforma, un ejemplo de ello es que los fundos son sometidos a tributación con el cual se ayudará a sustentar las cargas públicas, se hace la diferencia entre *res mobiles* y *res immobiles*, para las *res immobiles* se establecieron formas solemnes para su enajenación, transmisión y registro.

Es Justiniano quien eleva al rango de propiedad civil los fundos, es abolido el principio de que la propiedad no puede constituirse *ad tempus* o propiedad perpetua, en la época romano-helénica se enumeran muchas más limitaciones y se instituye la servidumbre legal, otro antecedente importante sobre el derecho de propiedad se encuentra en la edad media en donde aparece la figura de los señores feudales quienes eran poseedores de grandes extensiones de tierra, en esta época también la propiedad se daba sobre personas que eran los esclavos.

El feudalismo era una organización social y económica en la cual se le entregaban grandes extensiones de tierra para que fueran cultivadas por siervos o personas de situaciones inferiores a cambio de protección militar y política. También se indicará que el derecho de propiedad está plasmado en la Biblia, porque esta al referirse a la tradiciones judías de aquellas épocas nombra el derecho de propiedad como una institución divina y de carácter general que le dio dominio al ser humano para ejercer propiedad y uso sobre ella, esto quiere decir que Dios instituyó el derecho a la propiedad y la otorgó a los habitantes de esta tierra para que fuera aprovechada y con estos mandamientos quedó

firme su intención de otorgar el derecho de propiedad de cada persona, el cual desde ese entonces no podía ser perturbado por robo o codiciado.



a) Época prehistórica: Al momento de situarse en un período específico en la línea evolutiva del ser humano, en donde se pueda encontrar los inicios de una apropiación estrictamente dicha, que da lugar posteriormente al derecho de propiedad; se hace necesario mencionar el período prehistórico, pues es en este momento en la historia en que el hombre se hace de su entorno para poder sobrevivir, para lo cual se apropia de herramientas que encuentra en la naturaleza y que le son de gran ayuda para satisfacer necesidades propias del hombre.

Ante esta premisa cabe resaltar que se hace referencia a quien puntualiza que en tiempos prehistóricos, específicamente en el período arqueolítico se da la existencia de la Propiedad mueble más no la inmueble, porque el ser humano de esa época era eminentemente nómada. Por otro lado, en el período neolítico, ante la presencia de la pesca, la navegación y del pastoreo, se debió reclamar la estancia fija en una porción de la costa o de prados respectivamente, lo que motivó una posesión de la tierra.

Al darse un desenvolvimiento de la agricultura se dio igualmente una apropiación del suelo no tan transitoria como lo exigía el pastoreo, aunado a ello se refiere que el Derecho de Propiedad “nace con carácter social, pues tenía gran importancia el que las cosas apropiadas fueran a poder de la célula más grade y fuerte que era la familia, por lo que se suponía” (Guier Esquivel, J. E., 2012, p. 10).

b) Edad Antigua: De esta manera, la evolución del hombre permitió el surgimiento de grandes civilizaciones, que marcaron la historia de la humanidad, entre las cuales surge específicamente la civilización romana, meca de donde se acentuaron instituciones del Derecho Civil que subsisten hasta la actualidad, tal es el caso de la propiedad, es así como “asevera que entre las riquezas que en un principio comprendía la propiedad, se podían observar aquellas que desde hace mucho tiempo han dejado de ser objeto de apropiación, siendo estos los esclavos y las mujeres” (Castán Tobeñas, J., 1957, p.67).

También servían directamente a las personas, también eran objeto de apropiación para lo que se reconocía su individualización al punto que estos bienes podían ser enterrados junto a sus propietarios.



La civilización griega, también conocida como civilización helénica, ha trascendido entre otros grandes aportes, por la llamada política, de ciudad-estado, pues a diferencia del Derecho romano unificado, “este Derecho se dio en cada Estado sobre la existencia de un fondo jurídico común” (Margadant, G., 2002, p. 60).

Ante el surgimiento de la propiedad individual, este no podía dejar de ser regulado por el Derecho al igual que en otras civilizaciones de la época, se señala que en Grecia del siglo VII al VI antes de Cristo, es la época en que la “Propiedad familiar se transforma en Propiedad individual, probablemente primero de los bienes muebles y posteriormente, las roturaciones de las tierras fueron fuentes de una Propiedad inmobiliaria individual, sin que desapareciera la Propiedad colectivas” (Arce y Cervantes, J., 1990, p. 56).

De igual manera la Propiedad, se vio revestida con el carácter absoluto, aunque este fue debatido como se señala más adelante, se infiere que desde la Grecia clásica hasta la actualidad, la condición esencial a la existencia de los Derechos dominicales ha sido siempre idéntica.

La existencia de un Estado de derecho encarnado en una normativa de carácter general que a cualquiera permita determinar quiénes son los sujetos a los que corresponde establecer lo que procede hacer con los bienes ubicados en el ámbito personal.

La civilización griega fue la meca de grandes filósofos, que le heredaron a la humanidad pensamientos y conocimientos, que continúan hasta el día de hoy, como ya ha sido mencionado esta cultura fue trascendental para el desarrollo del ser humano, entre estos filósofos se puede mencionar a Platón, quien fuese discípulo de Sócrates; tras la muerte de este a causa del envenenamiento al que fue sentenciado por parte del Estado de Atenas, significó para Platón una reorientación en su forma de pensar; por lo que



desarrolló una idea centrada en la moral del hombre y la sociedad, siendo el elemento el más importante, por lo que deducía que para la existencia de buenos gobernadores era necesario, que la Propiedad privada no existiera, de esta manera no habría codicias que nublara el actuar de los gobernantes, y así estos cumplirían con perseguir el fin último de una ciudad ideal.

Se deriva que para este filósofo es más importante el destino de la ciudad que el del individuo, pues este no es nada, sin aquella (Salgado, S., 2012, s.f). Porque si los intereses derivados de la Propiedad privada podían alterar el buen gobierno de la ciudad, lo mejor sería prescindir en ese caso de esos condicionamientos particulares.

Dentro de otros grandes filósofos de esta era, se encuentra Aristóteles, alumno de Platón; quien de igual manera propugna un análisis trascendental sobre la propiedad, señalando que esta es el punto toral, en la situación política, pues puntualiza que el problema radica en la cantidad de propietarios, porque son pocos la que la ostentan, se concluye sobre esta civilización, que los griegos influidos por la escuela filosófica de los estoicos fueron los primeros que fijaron las bases de ciertos esquemas morales que más tarde el pueblo romano difundiría por todo el imperio.

En la Grecia clásica, fueron fundamentalmente los espartanos quienes más se resistieron a la revolucionaria introducción de las prácticas comerciales. No sólo desaprobó aquel pueblo la Propiedad privada, sino que no dudó incluso en elogiar el robo.

c) Roma: La llamada civilización romana, o también conocida como antigua Roma, para hacer referencia al pueblo que se desarrolló en la península itálica, que trascendió el paso del tiempo debido a la creación de instituciones vitales para el desarrollo del Derecho moderno, específicamente al objeto de estudio que atañe a la presente obra, pues es en esta civilización que surgen los vocablos de 'propiedad' y 'dominio' junto a su definición, que tal como se desarrollará a través de este ensayo, estas instituciones permanecen vigentes en la normativa legal actual.



En los inicios de esta cultura, en concordancia con lo expresado por quien señala que la Propiedad era generalmente concentrada materialmente en un ámbito territorial corto (huerto familiar) y circunscrita a las cosas muebles (familia, esclavos y ganado). El resto de la tierra seguía la estructuración colectivista de la época más antigua y podía ser, por ende, utilizada por todos (Puig Peña, F., 1976, p. 54).

Así mismo señala que en Roma de los siglos VIII al V antes de Cristo, derivado de una relación jurídico religioso se excluyen de la propiedad privada, las cosas que después serían conocidas como divini juris (templos, árboles, alma de los muertos, sepulcros, los muros y las puertas de Roma, mojoneras de los campos etc.), todos los cuales se vuelven extra commercium.

En analogía con la civilización helénica, con la evolución del hombre, surge una nueva forma de Propiedad, claro está, sin la connotación específica del concepto como tal, deja de considerarse únicamente que la cosa sea objeto de la colectividad, sino más bien se establece que esta puede pertenecer en lo individual.

Y es así que la tierra adquiere el valor de riqueza para quien la posee, tomando tal relevancia, que esta llega a considerarse casi sagrada, razón por la cual debe respetarse. “previo a la consideración de oro como riqueza, lo que era considerado como riqueza, era la posesión de la tierra, porque las monedas de plata más antiguas que se conocen datan aproximadamente del año 450 antes de Cristo durante la época de los Decemvros (Lozano Corbi, E., 2001, p. 84).

Para lograr tal respeto, surgen personas que cumplían la función de agrimensores, cuya ocupación, en un principio, era realizada por obispos. quienes eran los encargados de establecer los límites existentes entre las propiedades.



3.3 Características del derecho de propiedad

Se debe igual que con los antecedentes, se debe acudir al derecho romano el cual desde entonces nos proporcionaba algunas características del derecho de propiedad. Para el derecho romano el derecho de propiedad era un derecho:

“Absoluto e ilimitado, Derecho perpetuo, Derecho exclusivo” (Iglesias, J., 2001, p.156).

Al hablar del derecho de propiedad como un derecho absoluto e ilimitado quiere decir que el propietario tenía las facultades absolutas e ilimitadas sobre la cosa es decir que incluso podía llegar a destruirla si quisiera porque cuenta con totales facultades para hacer con ella lo que sea que disponga, es un derecho perpetuo porque nunca se extinguía ni caducaba y era un derecho exclusivo porque pertenecía solamente a la persona titular.

En el derecho moderno se han encontrado nuevas características al derecho de propiedad porque este si bien es cierto en su esencia sigue siendo considerado de la misma manera se le han impuesto algunas limitaciones, es por ello que el derecho moderno otorga las siguientes características al derecho de propiedad: “Generalidad, Independencia, Elasticidad, Relativo” (Orellana Donis, E. G., 2008, p. 248).

Es general porque el titular obtiene con las facultades inherentes al dominio de la cosa. Es independiente porque dichas facultades pueden ser ejercidas en forma única por el titular. Es elástico porque se cuentan con dichas facultades estas pueden ser ejercidas de diferente forma y es relativo porque en la actualidad se han impuesto límites a este derecho que lo hacen variar su característica de absoluto como se verá más adelante que será de acuerdo con la utilidad colectiva, beneficio social o interés público.

Como ya se ha abordado que el objeto del derecho de propiedad son las cosas o bienes; asimismo, algunos autores sostienen que el derecho de propiedad puede darse también sobre cosas inmateriales al respecto nuestra legislación por medio del Código Civil decreto ley 106 en su artículo cuatrocientos cuarenta y dos sostiene que “Son bienes

las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasifican en “muebles” (Código Civil, 1964, p. 88).



Seguidamente el artículo cuatrocientos cuarenta y tres establece “Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley” (Código Civil, 1964, p. 88).

Es en este último artículo donde se señala el verdadero objeto del derecho de propiedad y habla de las cosas que no estén excluidas del comercio y con esto se amplía la gama de objetos de la propiedad porque se encuentran fuera del comercio por su naturaleza aquellas cosas que no puedan ser poseídas por alguna persona y por disposición de ley las que esta señale como irreductibles o imposibles a ser de propiedad particular, un ejemplo de ello son los bienes de dominio público los cuales pertenecen al Estado. Sin embargo, no los deja en el limbo jurídico porque al mismo tiempo se les otorga cierto grado de propiedad al ser estas propiedades del Estado.

3.4 Naturaleza jurídica del derecho de propiedad

Existen varias teorías sobre la naturaleza jurídica del derecho de propiedad y al respecto entre las más recientes se encuentran: “Teoría de la utilidad, Teoría de la personalidad, Teoría del orden racional” Orellana Donis, E. G., 2002, p. 250).

La teoría de utilidad establece que el objetivo del derecho de propiedad es coadyuvar al titular del derecho en el hecho de existir. La teoría de la personalidad se enfoca en que la persona titular del derecho se proyecta a través del mismo derecho y con ello logra sus ideales. El orden racional en cambio establece la necesidad del hombre de apropiarse de bienes y cosas materiales con el objeto de que estos le sirvan como instrumentos para poder llevar a cabo sus fines.



3.5 Modos de adquirir la propiedad

Los modos de adquirir la propiedad son aquellos hechos o gestiones jurídicas que realiza una persona con el único objetivo de adquirir un derecho de propiedad. Estos modos de adquirir la propiedad se clasifican en modos originarios y modos derivados. Los modos originarios se caracterizan por que no existe una relación jurídica con anterioridad con el propietario original por ejemplo en una sucesión en donde no existía una relación jurídica con el dueño anterior.

El modo derivado se refiere en contradicción con el anterior de que en este si existe un derecho de propiedad el cual se va a transmitir a otra persona por medio de una relación jurídica como lo puede ser el contrato de compraventa. Dentro de los modos originarios se puede encuadrar la ocupación y esta se da cuando una persona se apropia de una cosa que no tiene dueño o propietario porque lo ha perdido o se ignore quien sea. Sin embargo, el artículo doscientos cincuenta y seis, del código penal establece que:

Comete delito de usurpación quien, con fines de apoderamiento o aprovechamiento ilícito, despojare o pretendiere despojar a otro de la posesión o tenencia de un bien inmueble o un derecho real constituido sobre este o quien ilícitamente, con cualquier propósito, invada u ocupe un bien inmueble (Código Penal, 2005, p. 13).

Es decir, que no se podría ocupar simplemente un bien inmueble porque se ignore quien es el propietario o que se encuentra abandonado porque estos podría estar inscritos en el Registro General de la Propiedad a nombre de algún particular y si no fuera así, estos se consideran propiedad del Estado tal y como lo establece el artículo cuatrocientos cincuenta y nueve del Código Civil en el numeral quinto: “Son bienes nacionales de uso no común: Los terrenos baldíos y las tierras que no sean de propiedad privada” (Código Civil, 1964, p. 91).

Razón que permite al Registro General de la Propiedad hacer un estudio o análisis de las Propiedades en Guatemala, que no han tenido movimiento por más de diez años como se detalla a continuación.



Investigación de documentos de fincas que tienen más de diez años sin movimiento. DESCRIPCIÓN: Se investigan los documentos de fincas que tienen más de diez años sin movimiento y que son enviados por los operadores provenientes de Secretaria General. DETERMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO INICIO: El Asistente de Sub Dirección entrega los documentos al Asistente de Apoyo Técnico. FIN: El Asistente de Apoyo Técnico remite el documento y dictamen a la Sub Dirección de Seguridad Registral. OBJETIVO: Realizar investigación para comprobar la veracidad de la información contenida en documento de finca que tienen más de diez años sin movimiento. CLIENTES: Operadores de Justicia Penal y Usuarios. SERVICIO: Apoyo Técnico a Operadores de Justicia Penal. ALCANCE: El alcance de este procedimiento es la investigación de Documentos de Fincas sin movimientos, realizado en la Dirección de Seguridad Registral y Apoyo a Operación de Justicia Penal del Registro General de la Propiedad. 1. Entregar documentos al Asistente de Departamento de Apoyo Técnico. 2. Recibir y fechar los documentos. 3. Ingresar información de los documentos en hoja electrónica. 4. Entregar los documentos al Jefe del Departamento. 5. Analizar y marginar el documento y entregarlo al Asistente de Apoyo Técnico. 6. Ingresar información marginada en hoja electrónica y lo pasa a secretaria (30 minutos). 7. Solicitar documento a Archivo Duplicados (2 a 4 horas) de Asistente de Apoyo Técnico (Manual de Procedimientos Registro General de la Propiedad, Código. P-10-04, 2003, s.p).

Dentro de los modos derivados de adquirir la propiedad se encuentran: “Mortis causa, a título universal, a título particular, a título gratuito y a título oneroso” (Orellana Donis, E. G., 2008, p. 261).

a) Mortis causa, este modo se da al transmitirse el dominio de una cosa por el fallecimiento de la persona titular del derecho de propiedad de esta, contrario sensu sería el modo entre vivos, el cual se da cuando las partes, tanto la enajenante como la adquirente convienen en la transmisión del derecho de propiedad mientras todavía se encuentran con vida y lo cual puede dejarse plasmado mediante un contrato de compraventa.



b) A título universal. Este modo de adquirir la propiedad es característico de la sucesión hereditaria porque se da cuando una persona por causa de muerte transfiere la totalidad de sus bienes a una sola persona.

c) Título particular. Igual que el anterior, este modo de adquirir la propiedad es una característica de la sucesión hereditaria, solo que en este la persona titular del derecho de propiedad transfiere uno o algunos de sus bienes específicos a una persona.

d) A título gratuito. Este modo de adquirir la propiedad se da cuando se transmite el derecho propiedad, sin una prestación a cambio por parte de la persona que la adquiere.

e) A título oneroso. Este modo de adquirir la propiedad es contrario al anterior porque en este si se recibe una prestación que generalmente es dineraria.

3.6 Facultades del titular de derechos de propiedad

La facultad de uso o *jus utendi* se encuentra específicamente plasmada en nuestra legislación en el Código Civil, en el artículo 464, el cual establece así: “La propiedad es el derecho gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes” (Código Civil, 1964, p. 93).

Lo cual no indica que esta facultad se basa en el hecho de que el titular de la propiedad puede hacer con ella lo que mejor le parezca siempre y cuando respete los derechos y las obligaciones de los demás y las establecidas en la propia ley, la facultad de goce o *jus fruendi* consiste en la capacidad de gozar de los frutos de los bienes de la propiedad, y al respecto el Código Civil lo encuadra en el artículo 461, que indica que el propietario de un bien tiene derecho a sus frutos y a cuanto se incorpora por accesión.

Lo que conduce a concluir que dicha facultad le da poder al titular de hacer producir la cosa o bien y de apropiarse con el mismo derecho de lo que esta produzca.

El abuso o *jus abutendi* se encuentra plasmada en el artículo 465, del Código Civil y dice así. “El propietario, en ejercicio de su derecho no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajos de explotación industrial, está

obligado a abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino” (Código Civil, 1964, p. 93).



Es decir, que si bien es cierto el propietario o titular del derecho de propiedad puede hacer lo que le plazca con su derecho como se ha establecido anteriormente, también se encuentra limitado en cuanto al abuso de este ejercicio en cuanto este vaya encaminado a causar perjuicios a otras personas. “La doctrina clásica se refiere a la propiedad en si misma confiriéndole a su titular tres tipos de facultades esenciales, siendo estas: el uso o *jus utendi*, el goce o *jus fruendi*, y el abuso o *jus abutendi*” (Azurdia, A. C., 2006. p. 32).

3.7 Defensa y protección del derecho de propiedad

Existen mecanismos por medio de los cuales se puede defender el derecho de propiedad cuando este se va amenazado por algún motivo. Al respecto el Código Civil, en el artículo 468, establece: “El propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, sin antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio” (Código Civil, 1964, p. 93).

En Guatemala, se ha venido dando mucho este tipo de situaciones en las que por ejemplo el propietario de un bien inmueble al realizar algún trámite en el Registro General de la Propiedad con respecto a su propiedad se da cuenta de que esta le ha sido despojada de su derecho de propiedad sobre dicho bien por otra persona por medio de engaño o falsificación, en estos casos la ley otorga la facultad al propietario de poder reivindicarla de cualquier poseedor o detentador porque es el Código Civil, en el artículo 469, establece lo siguiente: “El propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador” (Código Civil, 1964, p. 93).

Ello es a través de un juicio ordinario porque no cuenta con una vía establecida y apoyándose en el artículo 96, del Código Procesal Civil y Mercantil el cual establece así: “Las contiendas que no tengan señalada tramitación especial en este código, se ventilarán en juicio ordinario” (Código Procesal Civil y Mercantil, 1964, p. 30).



La Acción Constitucional de Amparo es una garantía que también encuentra contemplada en estos casos porque existe jurisprudencia al respecto. El Amparo como establece el artículo 8 de la Ley de Amparo Exhibición Personal y de Constitucionalidad

Protege a las personas contra las amenazas de violaciones a sus derechos o restaura el imperio de los mismo cuando la violación hubiere ocurrido. No hay ámbito que no sea susceptible de amparo y procederá siempre que los actos, resoluciones, disposiciones o leyes de autoridad lleven implícitos una amenaza, restricción o violación a los derechos que la Constitución y las leyes garantizan (Ley de Amparo Exhibición Personal y de Constitucionalidad, 1997, p. 3).

En esta situación se violaría el derecho de propiedad y por lo que encuadraría también está figura con el objeto de que se restituya ese derecho. Otra figura que también se puede tomar en cuenta para la protección de los bienes inmuebles y en defensa del derecho de propiedad son las diligencias voluntarias de inmovilización de bienes registrados, dicha figura nace a raíz de serios problemas que han venido existiendo en Guatemala desde tiempo atrás en el que se han involucrado bandas de delincuentes que han despojado de sus bienes a sus propietarios por medio de falsificaciones y artimañas en las cuales han involucrado a notarios sorprendidos en su buena fe, el cual se ampliará en el siguiente capítulo.

3.8 Limitaciones al derecho de propiedad

El artículo cuatrocientos sesenta y cuatro, del Código Civil el cual establece el contenido del derecho de propiedad que dice así “La propiedad es el derecho gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes” (Código Civil, 1964, p. 93). De aquí se deja claro que existen ciertas limitaciones con las que los titulares del derecho de propiedad están sujetos y es el mismo código que dedica el capítulo II del segundo libro a las limitaciones de la propiedad las cuales serán estudiadas a continuación, las limitaciones al derecho de propiedad son restricciones del ejercicio del mismo derecho lo cual deja claro que se está estudiando un

derecho que no es absoluto como antiguamente se conocía, sino que es relativo porque contiene excepciones establecidas en la propia ley.



Existen varias clases de limitaciones al derecho de propiedad entre las que se pueden mencionar:

- a) Con relación a las excavaciones: Las limitaciones en cuanto a las excavaciones van encaminadas con relación a que se prohíben todas aquellas excavaciones que debiliten o pongan en riesgo la propiedad vecina. Es decir, que, aunque una persona sea propietaria de un bien no puede realizar una excavación con la cual el suelo quede tan débil que pueda provocar un derrumbamiento o catástrofe a las construcciones aledañas.

- b) Las servidumbres: El tema de las servidumbres ha sido un tema controversial porque muchos propietarios se niegan a proporcionarlas por muchos motivos, algunos de ellos alegan que es por temor a invasión de las tierras. El Código Civil en su artículo 752 define que “Servidumbre es el gravamen impuesto sobre un predio para uso de otro predio de distinto dueño o para utilidad pública o comunal”, (Código Civil, 1964, p.141).

En otras palabras, las servidumbres constituyen una limitación al derecho de propiedad por el hecho de que el propietario del predio sirviente debe ceder y tolerar una porción de su tierra ya sea para el paso de personas o ganado.

La servidumbre forzosa de acueducto para la conducción de aguas con el objeto de establecer ese servicio a la comunidad, la servidumbre de abrevadero y saca de agua la cual solo podrá imponerse cuando sea de utilidad pública y para beneficio de alguna población. Servidumbre de estribo a la cual se recurre cuando exista la necesidad de construcción de una presa, las servidumbres para establecer comunicación telefónica se hacen con el fin de conducción de energía eléctrica o comunicación y las cuales deben establecerse en cableado sobre postes sobre los terrenos sirvientes.



c) Las construcciones inadecuadas, no permitidas o peligrosas: Las construcciones no permitidas son aquellas que se construyan, sin el debido resguardo y cuidado de observar las normas de sanidad y seguridad para no perjudicar a las construcciones aledañas o incluso a las personas vecinas del lugar. Al mismo tiempo los propietarios que se vean afectados por plantación de árboles a distancias menores que las establecidas en la ley puede solicitar que se arranquen los mismo cuando amenacen la seguridad de las construcciones o de las personas que en ellas habitan.

Existen limitaciones las cuales no se encuentran específicamente establecidas en el Código Civil dentro del apartado de limitaciones al derecho de propiedad, pero que a criterio de la investigadora pueden ser consideradas como limitaciones al derecho de propiedad y son las que se desarrollan a continuación.

d) Limitaciones administrativas “Las limitaciones administrativas son aquellas que exigen una previa autorización de un ente administrativo y se dan por ejemplo cuando para poder realizar alguna edificación dentro del perímetro urbano debe solicitarse autorización al instituto de antropología e historia” (Orellana Donis, Dr. Eddy Geovanni, 2008, p. 259).

e) “Limitaciones municipales son aquellas facultades que ejercen algunas municipalidades para poder impedir que las edificaciones que se encuentran dentro de cierto perímetro sean de algún color en específico o de alguna forma especial. También puede tomarse como limitaciones municipales el hecho de que las municipalidades exijan que se cuente previamente a construir o edificar con una licencia municipal de construcción” (Orellana Donis, E. G., 2008, p. 260).

f) Limitaciones del sonido: “Las limitaciones en cuanto al sonido son aquellas que ejercen los vecinos de algún lugar para poder denunciar a toda aquella persona que se exceda en el uso del sonido de aparatos o de su propia voz ya sea en su casa o comercio” (Orellana Donis, E. G., 2008, p. 261)



g) La expropiación forzosa:

La expropiación forzosa se encuentra regulada en la Constitución Pública de la República de Guatemala en su artículo cuarenta el cual reza lo siguientes En casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés pública debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual.

La indemnización deberá ser previa y en moneda efectiva de curso legal, a menos que, con el interesado se convenga en otra forma de compensación.

Solo en caso de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz puede ocuparse o intervenirse la propiedad, o expropiarse sin previa indemnización, pero esta deberá hacerse inmediatamente después que haya cesado la emergencia.

La ley establecerá las normas a seguirse con la propiedad enemiga.

La expropiación es una facultad que posee el estado en el ejercicio de su soberanía, dicha facultad es incuestionable, pero su ejercicio se sujeta al cumplimiento de los requisitos que el mismo pueblo se ha impuesto, en orden de no invadir las libertades y derechos individuales, sino en la medida que resulte necesaria para el beneficio de la colectividad (Gaceta no. 3, No. 9786, sentencia de la Honorable Corte de Constitucionalidad: 25-02-87, p. 17).

h) Limitaciones colectivas-ambientales.

Es conveniente a criterio de la investigadora incluir en este apartado las limitaciones que atañen al derecho de propiedad de acuerdo con el tema de las áreas protegidas, porque aunque otros autores no las mencionen como limitaciones al derecho de propiedad, a través del análisis es necesario incluirlas. Las áreas protegidas son como ya se ha dejado claro anteriormente, aquellas que tiene por objeto la conservación, el manejo racional y la restauración de la flora y fauna silvestre, bosques, entre otros.

Sin embargo, el decreto 4-89 Ley del Consejo de Áreas Protegidas establece en su artículo diez lo que podría llegar a estudiarse también como una limitación al derecho de propiedad y el cual dice así:



Áreas de propiedad privada. Cuando un área de propiedad privada haya sido declarada protegida, o sea susceptible de ser declarada como tal, el propietario mantendrá plenamente sus derechos sobre esta y la manejará de acuerdo con las normas y reglamentaciones aplicables al Sistema Guatemalteco de Áreas Protegidas (Ley Consejo Nacional de Áreas Protegidas, 2007, p. 0).

Asimismo, las reservas naturales privadas constituyen parte fundamental del Sistema Guatemalteco de Áreas Protegidas, puesto que han contribuido a la ampliación de la representatividad de zonas de vida a nivel nacional, se constituyen como corredores biológicos que logran conectividad entre otras áreas protegidas. (Ley Consejo Nacional de Áreas Protegidas, 2007, p. 0).

3.9 Seguridad registral al derecho de propiedad en Guatemala

Según el Diccionario de la Real Academia, la palabra seguridad proviene de *securitas*, la cual deriva del adjetivo *securus* (de *secura*) que, significa estar libre de cuidados. En sentido amplio, la palabra, seguridad indica la situación de estar alguien seguro frente a un peligro. Según lo explica Manuel Osorio en el Diccionario Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Buenos Aires, Argentina (1999) “la Seguridad Jurídica es la condición esencial para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que la integran” (p. 695).

Representando la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones, y que el Estado de Guatemala, garantiza la propiedad privada, como un derecho inherente a la persona humana, porque toda persona puede disponer libremente de sus bienes de conformidad con la ley. La seguridad limita y determina las facultades y los deberes de los

Poderes Públicos, como es lógico, la seguridad jurídica solo se logra en los Estados de derecho, porque, en los de régimen autocrático y totalitario, las personas están siempre sometidas a la arbitrariedad de quienes de detentan el poder.



Para Chico Ortiz, José María (2006). La seguridad “aparece en distintos campos de la vida social; a veces es de carácter económico: el hombre busca en alguna forma tener la certeza de su futura subsistencia, asegurar sus ingresos, asegurar la vejez” (p. 563).

En otros casos la "seguridad" tendrá como base la certeza en el conocimiento de las normas que rigen nuestras relaciones sociales, lo que permite saber qué actitudes deben tomarse. En conjunto, todo ello integra una necesidad de la vida, y para satisfacerla el derecho forja sus propias herramientas, que permitirán hacer efectiva la justicia, por la vía de consagrar una mayor seguridad. En algunas oportunidades la seguridad, tan apetecida por el hombre, se enfrenta con otros valores jurídicos y el ordenamiento en términos generales, o el juez en los casos concretos, deben realizar un serio esfuerzo para encontrar la vía más apta para que se satisfaga la justicia. Uno de los choques más dramáticos es el de la "seguridad" con la "equidad".

Algunos afirman que la equidad, como justicia del caso concreto, tiene más importancia que la seguridad; es preciso que en algunos casos el imperativo de justicia exigirá apartarse de la solución que objetivamente impondría una norma, dejando de lado la "seguridad", para hacer equitativamente justicia en el caso concreto, dándole una solución razonable; pero, todos deben reconocer que en la generalidad de los casos no puede dejarse librada la solución a la pretendida "equidad" de un juzgador, que sin guía alguna, termina convirtiéndose en una subjetiva arbitrariedad.

La confianza como seguridad firme de buena fe, es fundamental para la sostenibilidad de los beneficios de regularización que se realizan ante los sucesos de modernización del derecho registral especialmente ante el Registro de la Propiedad. La inscripción, anotación, modificación y otras actividades registrales que se puedan realizar dentro de los actos o negocios de un bien inmueble o bien mueble que se realizan dentro

del Registro de la Propiedad deben y tienen que proporcionarle confianza al usuario de que sus derechos serán protegidos ante cualquier adversidad.



La corrupción, como medio de ejecución de actos contrarios a la moral, le resta confianza a las instituciones del derecho registral y disminuye el valor de la inscripción registral. Cuando los registros fallan en su rol de guardianes de los derechos de propiedad pierden la confianza de sus usuarios, y el sistema llega a colapsar como consecuencia de dicha actuación, la sistematización y la informatización de los procesos que se realizan dentro de las instituciones del Registro de la Propiedad, determinan la seguridad jurídica y disminuyen las posibilidades de error y equivocaciones administrativas.

Por esta razón el Registro General de la Propiedad, cuenta con el Departamento de Seguridad Jurídica el cual atiende y da trámite a denuncias presentadas ante esta institución de la siguiente manera.

DESCRIPCIÓN: Se atiende al usuario y se le brinda asesoría en los casos de fraudes o estafas de propiedades inmuebles. Se recibe la documentación presentada por este y se ingresa esta a la Dirección de Seguridad Registral. **INICIO:** El usuario se acerca al módulo de atención al usuario de Seguridad Registral. **FIN:** El Jefe del Departamento de Atención al Usuario remite la información a la Sub Dirección de Seguridad Registral. **OBJETIVO:** Brindar asistencia al usuario y recibir la información de su caso para darle inicio al mismo. **CLIENTES:** Personas particulares o jurídicas que hayan sido objeto de estafa en una gestión de la propiedad inmueble. **ALCANCE:** El alcance de este procedimiento es la atención al Usuario, realizado en la Dirección de Seguridad Registral y Apoyo a Operación de Justicia Penal del Registro General de la Propiedad. **PASOS O ACTIVIDADES.** 1. Acercarse al módulo de información de Seguridad registral. 2. Brindar información, asesoría o recibir documentación del usuario para formar el expediente. 3. Si los documentos no están completos se le devuelven al usuario para que pueda completarlos y se archiva la queja. 4. Si los documentos están completos se le da ingreso al caso en el Registro del Libro correspondiente. 5. Ingresar el caso en el Registro Electrónico, asignar número al expediente y ordenar

la documentación. 6. Redactar un informe y remitir el expediente completo a la Sub Dirección de Seguridad Departamento de Registrar. Atención al Usuario (Manual de Procedimientos Registro General de la Propiedad, P-10-01, 2003, s.p).



En Guatemala, la conversión de documentos de papel a electrónicos ha reducido los errores que antes se producían al transcribir información de los originales a los libros registrales, y de un libro a otro. Se encuentra varias diferencias entre la seguridad jurídica registral y seguridad jurídica notarial.

a) **Seguridad jurídica notarial**

Este principio se basa en la fe pública que tiene el Notario, por lo tanto, los actos o hechos que esté tiene a bien legalizar, tienen la plena seguridad que son ciertos, válidos y previsibilidad de su aplicación en cualquier momento y lugar.

El Notario es una institución que encuentra su origen en la sociedad misma, que necesitan llenar requisitos y formalidades ajustadas a derecho y que consecuentemente traen armonía en las indistintas cuestiones que necesitando de legalidad encuentran en el Notario certeza y seguridad jurídica en el marco social, donde el notario es pilar fundamental de justicia, equidad, integridad, honestidad y honradez (García Medina, A., 2008, párr. 18).

El notario en sus actuaciones deberá de colocar siempre especial cuidado en brindar seguridad jurídica por lo que deberá asentar todos sus conocimientos y experiencia en la certeza de que lo que él autoriza, esté revestido de seguridad jurídica, y que no contenga vicios en su estructura o en su contenido, por lo que deberá dirigir a las partes contratantes, a los testadores o a las personas que intervengan en el acto que autorice este, y que este brinde el efecto jurídico deseado por las partes.



b) Seguridad jurídica registral

La calificación registral y sus consecuencias legales que son al mismo tiempo fundamento de ella, como son las presunciones de exactitud de la legitimación y de la fe pública registral y el cierre registral, el tracto sucesivo y la especialidad, no son meros conceptos abstractos de Derecho Inmobiliario, sino que responden a una realidad que se vive en la práctica y que se refleja en la seguridad jurídica que precisan los ciudadanos, aunque parezca que no se nota porque es el aire en que jurídicamente se vive.

Todas las personas realizan inversiones, sea de bienes en propiedad o derechos reales o personales limitados, en ocasiones, la única inversión o la más importante de su vida. Por ello, necesitan la plena seguridad de que la adquisición del inmueble de tanto valor este adornada de legalidad, y no va a ser impugnada fácilmente ante los Tribunales, eso es seguridad jurídica. Si carecen de ella, las personas vivirán inquietas, y no podrían dormir tranquilas. Tan importante como la seguridad ciudadana es la seguridad jurídica inmobiliaria. Pues bien, en aquellos tiempos remotos de escasa circulación de bienes en que todavía no se había inventado el Registro, “los ciudadanos contaban con una institución, que les permitía obtener cierta seguridad” (Carreto, J., 2004 p. 91).

Era la llamada *in iure cessio*, en virtud de la cual, el comprador de una finca fingía tener un pleito con el vendedor, acudiendo ambos al juez para que dictará una sentencia ante la falta de oposición del vendedor, el comprador obtenía una sentencia favorable y de ese modo obtenía también seguridad jurídica.

Es importante resaltar que uno de los ejes estratégicos e institucionales de mayores niveles de eficiencia que otorga el Registro General de la Propiedad.

Cada una de sus operaciones registrales es el de seguridad y certeza jurídica, ya que tiene por objeto resguardar la información registral de bienes muebles e inmuebles, velando por su confiabilidad, garantía y seguridad, así como elaborar estudios sobre los aspectos técnicos y jurídicos, que protejan el derecho humano

fundamental de la propiedad con apego a las leyes y normativa institución (Plan Estratégico Institucional 2017- 2020, p. 18).



El Registro General de la propiedad, cuenta con el departamento de seguridad jurídica, que es uno de los ejes estratégicos institucionales, que fortalecen a la institución, teniendo como objetivo, realizar con celeridad el análisis y resolución de los requerimientos enviados al departamento, en el cual desarrollas las siguientes estrategias y funciones como departamento: Atender los “requerimientos y/o solicitudes asesorar e informar procedimientos, llevar inventarios, analizar informes, generar *ibio* códigos para inmovilizar y los *ibio* reportes para cancelar las inmovilizaciones” (Plan estratégico Institucional 2017- 2020 (p. 40).

Que se desarrolla a continuación para su mayor comprensión:

- a) Analizar cada uno de los requerimientos y/o solicitudes ingresados por parte de otro departamento.
- b) Asesorar e informar adecuadamente sobre los procedimientos a los usuarios internos y externos.
- c) Llevar inventarios y registro de los documentos y/o solicitudes ingresados al departamento.
- d) Elaborar los respectivos informes de los documentos analizados.
- e) Generar los *ibio* códigos para inmovilizar y los *ibio* reportes para cancelar las inmovilizaciones.

Entre los proyectos a desarrollar en la modernización institucional en el Registro General de la Propiedad, de Guatemala cuenta con un con un departamento de certificaciones, cuyo objetivo estratégico es la constante actualización en “firma digitalizada para revisores, certificaciones vía electrónica, firma digitalizada” (Plan Estratégico Institucional 2017- 2020, p. 37).

Para tener un concepto más amplio serán analizados así: a) Efectúan la firma digitalizada para revisores y registradores del departamento de certificaciones, que tiene

como estrategia eliminar la firma autógrafa en las razones de las certificaciones de Coordinan con la Dirección de informática la implementación de la firma digitalizada siendo responsable el director de informática y jefe de certificaciones. c) Implementar la entrega de certificaciones vía electrónica, coordinar con la dirección de informática la implementación del envío de certificaciones vía electrónica, siendo responsable el director de informática y jefe de certificaciones.



La unidad organizativa, que permite al Registro General de la Propiedad de Guatemala, plan estratégico Institucional 2017- 2020, otorga seguridad jurídica, es el departamento de control y seguimiento, que tiene por objetivo “fortalecer la vigilancia sobre los documentos ingresados y operados, con nuevas metodologías” (p. 37).

Lo cual se analizó de la siguiente manera: se planteó un proceso metodológico, sobre el encaminamiento de procesos, se redactó y aplicó políticas de supervisión sobre procesos aceptados en la bandeja de secretaria, mediante el control los documentos con más de cinco días de haber ingresado al Registro General de la Propiedad y que se encuentran en la bandeja de reparto automático, se controló los documentos operados y firmados, en cuanto a donde se encuentran y su situación operacional. Los responsables fueron el jefe de control y seguimientos asistentes y auxiliares de reparto y verificación, auxiliar de módulos.

3.10 El valor de seguridad jurídica en el derecho de propiedad

El valor de la seguridad jurídica constituye el fin último y primordial de toda actuación de derecho y su búsqueda debe ser un valor indispensable para el desarrollo de las sociedades, la seguridad jurídica implica el ejercicio de la libertad sin riesgo, de modo tal que el hombre pueda organizar su vida sobre la fe en el orden jurídico existente.

En su fuero personal significa la carencia del temor a la realización de ciertos actos jurídicos y en su proyección social implica contar con los dispositivos necesarios para tutelarlos, sin deterioro del orden jurídico existente.

El principio de legalidad supone la observancia y cumplimiento de las normas en todas las actuaciones de las personas y entidades sometidas a ellas, el accionar del Estado está sujeto a la ley, todos los actos y disposiciones de la Administración han de ser “conforme” a derecho; el desajuste, la desconformidad, constituyen infracciones del ordenamiento jurídico y priva a esos actos, actual o potencialmente, de validez. Es decir, el derecho, a través de las normas jurídicas, condiciona y determina el accionar administrativo. Con datos obtenidos de la Revista de la Facultad de Derecho ISSN 0797-8316, N.º 32, Montevideo, (enero-junio, 2012) (p. 253).



Con el objetivo de otorgar el valor de seguridad jurídica, a cada operación registral, el registro General de la Propiedad, Implementó el departamento de documentación que tiene como objetivo estratégico, “desarrollar proyectos innovadores relacionados con la operación registral, digitalización de documentos, cobro de arancel, control sobre impresión de documentos, comunicación interinstitucional, restauración libros mayores, estadísticas documentales” (Plan Estratégico Institucional del RGP 2017-2020, p. 38).

En tal virtud el registro General de la Propiedad hace Recepción de documentos en el Departamento de Denuncias y Seguimiento de Casos, que tiene como objeto primordial.

DESCRIPCIÓN: El jefe del departamento recibe la documentación y analiza si es una Minuta, Denuncia o Investigación y procede según sea el caso. El Asistente de Sub Dirección de Seguridad Registral entrega la documentación al jefe del departamento de Denuncias y Seguimiento de Casos. con el fin se remite la documentación al/los encargados de darle seguimiento. **OBJETIVO:** Asignar el caso a la(s) persona(s) encargada(s) de darle seguimiento a los casos presentados. **CLIENTES:** Usuarios particulares o jurídicos que hayan sido objeto de estafa en una gestión de la propiedad inmueble. El alcance de este procedimiento es la recepción de documentos, realizado en la Dirección de Seguridad Registral y Apoyo a Operación de Justicia Penal del Registro General de la Propiedad. **PASOS O ACTIVIDADES.** 1. Entregar el expediente al Jefe de Departamento. 2. Ingresar el documento a control informático. 3. Analizar el documento ingresado. 4. De acuerdo a las características del documento se establece si se debe realizar Minuta,

Denuncia o Investigación (De 1 a 30 días). 5. Una vez elaborada la denuncia esta es remitida al Asistente de Sub Dirección para solicitar visto bueno al Registrador General (De 1 a 15 días). 6. Cuando la denuncia cuenta con el visto bueno se procede a fotocopiar. 7. Fotocopiada la denuncia es foliada y remitida al Ministerio Público (1 día). 8. Con el sello de recibido en el MP, la copia se archiva. (1 día). 8. Cuando el documento así lo requiere se facciona la minuta (1 día), ya f accionada la Minuta se remite a Sub Dirección para su distribución y es remitida electrónicamente para la Asesoría (1 día). 9. Se recibe la Minuta y se procede a darle Asesoría (1 a 15 días). 10. Si el documento así lo requiere se realiza la investigación correspondiente (Manual de Procedimientos Registro General de la Propiedad, CÓDIGO: P-10-02, 2003, s.f.).



El Registro de la Propiedad está organizado por el sistema del llamado Folio Real y que consiste en abrir una cuenta corriente a cada finca perfectamente individualizada, este sistema de “folio real” fue tomado de la Ley Hipotecaria Española, de fecha 8 de febrero del año 1861, y así fue como el primer asiento del Registro de Hipotecas que se hizo en Guatemala ocurrió el 24 de abril de 1867, habiendo sido encargado para la elaboración de un anteproyecto de Ley Hipotecaria el jurista Manuel Ubico.

El sistema de folio real, por medio del cual los libros del registro cuentan con un folio específico para cada finca, el cual inscribe lo relativo a sus, gravamen, enajenaciones y anotaciones especiales. Porque los libros se llevan por fincas, a cada una se le abre un folio, en que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones y demás relacionados con dicha finca.

Basados en el principio de especialidad, que es también llamado principio de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos, por ello se cree que esta denominación es más correcta que especialidad.

Por la aplicación de este principio en el asiento deben aparecer con precisión: la finca que es la base física de la inscripción, el registro se lleva por fincas que es lo que se

denomina y conoce como “folio real”. el derecho, que es el contenido jurídico y económico de esta y de la persona que puede ejercer el derecho, consiste en que se debe cancelar del pasivo de la finca en los libros respectivos, modificaciones, limitaciones.



Así, como los demás derechos reales que afecten la finca en referencia, se pueden conocer en todo momento la situación jurídica del bien raíz, la naturaleza del derecho inscrito que se determina con facilidad, como lo es la venta, la hipoteca, el usufructo.

El derecho que se registra y el titular son variables y se extinguen, pero mientras existan deben vincularse con la base inmueble de registro, que es la finca. Sujeto: Los derechos reales que se inscriben en el Registro de la Propiedad son ejercitados por una persona llamada titular, por lo cual es indispensable individualizarla, precisando las partes que corresponden a los distintos titulares.

Además, existe el principio del consentimiento que consiste en que para que el registro realice una operación, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho, debe basarse en un acuerdo de voluntades, entre el transferente (perjudicado) y el adquirente; en este caso, solo puede consentir el que puede disponer, solo puede disponer el verdadero titular. Es muy importante vincular este principio con el conocimiento o con sensualismo del contrato, que toma como fundamento el acuerdo de voluntades tal y como lo realiza el Registro General de la Propiedad.

Investigar los casos que ingresan al Departamento de Denuncias y seguimiento de casos y que son asignados a los Procuradores por el jefe del Departamento, acudiendo al Órgano correspondiente. OBJETIVO: Realizar la investigación correspondiente para dar seguimiento a los casos asignados. CLIENTES: Personas particulares o jurídicas que hayan sido objeto de estafa en una gestión de la propiedad inmueble. ALCANCE: El alcance de este procedimiento es la investigación de denuncias y seguimiento de casos, realizado en la Dirección de Seguridad Registral y Apoyo a Operación de Justicia Penal del Registro General de la Propiedad. PASOS O ACTIVIDADES. 1. Ministerio Público: presentación de denuncia, seguimiento de casos de las denuncias presentadas anteriormente (5 a 7

días). 2. En el Organismo judicial: Dar seguimiento de casos en juzgados penales y/o civiles (7 a 8 días). 3. Archivo general de protocolos de Escrituras Públicas y certificaciones para la ratificación de las hojas de protocolo (5 a 6 días), Diferentes Municipalidades: Solicitud de certificación de cédula de vecindad (3 a 4 días). Registro Nacional de Personas (RENAP): Solicitud de certificación de personas por escrito a nivel nacional. 4. El procurador debe Presentar el informe de la diligencia y/o actividad realizada al Jefe del Departamento. 5. Verificación de la hoja de protocolos en la Superintendencia de Administración Tributaria. 6. Verificación de firma y sello de notarios (15 minutos). 7. Si es necesario para la investigación se realiza lo siguiente: Solicitudes de asientos de cédula a municipalidades (1 a 30 días) Solicitudes de fotocopia de escrituras públicas y fotocopia de cédulas de los comparecientes (1 a 195 días). 8. Confirmar datos en la Tipografía Nacional de los carnés de cédulas recibidas (1 a 4 días). 9. Consulta en el Archivo de Protocolos si los testimonios especiales fueron presentadas, cuando los notarios o aportan las escrituras publicas solicitadas (3 a 30días). 10. Secretaria entrega documentos a Asistente de Apoyo Técnico. 11. Firma dictamen y entrega a asistente de apoyo técnico (1 a 24 horas). 12. Entrega documento y dictamen a asistente de Sub Dirección (Manual De Procedimientos Registro General De La Propiedad, CÓDIGO: P-10-03, 2003, s.p).

El principio del tracto sucesivo, es un principio de sucesión de ordenación, se deriva de consentimiento, por el que el titular queda inmunizado contra todo cambio no consentido por él, este principio de tracto sucesivo es consecuencia del folio real con un registro concatenado, en el que el transferente de hoy es el adquirente de ayer y el titular inscrito es el transferente de mañana.

El registro cuenta con un historial completo de cada finca llevando en orden cronológico las inscripciones y anotaciones que sufre cada finca, el principio de calificación registral, impide el ingreso al registro de títulos inválidos o imperfectos y de este modo contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral. Se presume que todo lo registrado ha sido legalmente y el medio de lograrlo es sometido los títulos a examen que es lo que se llama la calificación registral.



Una de las estrategias de protección, que utiliza el Registro General de la Propiedad, es el escaneo digital y archivo electrónico de todos los libros y documentos que contienen registros, con implementación de sistemas de libros virtuales, backups permanentes y otros mecanismos de resguardo de información, porque existen archivos de cajas, papelería propia de cada área dirección y unidad de Biblioteca Virtual, donde se guardan algunos de los libros mayores y demás lugares de almacenamiento, en los cuales se encuentran libros físicos y documentos en donde consten datos registrales de la institución.

Esto tendría un impacto, si dejara de funcionar, porque sería la pérdida total de información altamente importante de los registros de las operaciones registrales así como del Patrimonio Histórico de la Nación, la pérdida de estos documentos es invaluable debido a la información consignada dentro de las fuentes documentales del registro General de la Propiedad, trayendo un perjuicio a usuarios y notarios que no podrían disponer del registro físico de sus bienes; sin embargo, se haría uso de los registros informáticos, para la recuperación de información y la estabilización del servicio que presta esta institución.

Razón por la cual se hace el traslado periódico de copia de las cintas al registro General de Indias en Sevilla España, traslado periódico de copia de las cintas a la empresa Verizon, Houston Texas y depósito de cintas en cajilla de seguridad en banco del sistema; además, replica en tiempo real, en Data Center, de la institución y de la empresa GBM, fuera del edificio, que les permitirá y tendrán la capacidad de levantar la operación registral en cualquier momento de una contingencia.

Desde hace ciento cuarenta años el registro General de la Propiedad es la institución encargada de la aplicación del Derecho Registral dentro del sistema jurídico guatemalteco, en tal sentido deviene del conjunto de normas que regulan el derecho humano fundamental de la propiedad y cuyo fin es proporcionar seguridad jurídica de estas.

El Registro General de la Propiedad no dispone de antecedentes de pérdidas de información de sus fuentes documentales o de información digital, aunque se experimentó un terremoto en el año de 1976, sin que se tenga registro de pérdidas de este tipo.



CAPÍTULO IV



4. Análisis y propuesta jurídica a la solución de la problemática de la homonimia en la razón registral de bienes inmuebles

4.1 La razón registral

En los registros la inscripción del documento es su fin primordial para ello deben efectuar una razón registral, entendiendo como concepto de razón: “orden de justicia rectitud en las operaciones o derecho para ejecutarlas” (*Diccionario enciclopédico Neofons Sopena* 1995, p.886). Y como concepto de registral: “Libro a manera de índice, donde se apuntan datos” (*Diccionario enciclopédico Neofons Sopena* 1995, p.886).

Esta se efectúa elaborando una extracción de aquellos datos que consten en el documento, y en los asientos registrales, una vez cumplidos con los requisitos esenciales exigidos por la ley y necesarios para elaborar la respectiva inscripción. Como ejemplo de este tipo de registro se puede citar el Registro General de la Propiedad, el que, a la hora de inscribir un documento, asientan únicamente ciertos datos de este, como por ejemplo el nombre del comprador, del vendedor, datos del notario autorizante, la fecha de otorgamiento de la escritura y datos registrales como finca, folio y libro, entre otros como el monto de la operación y número de operación que se está realizando.

En este tipo de registro, la inscripción es necesaria para darle publicidad al acto o contrato contenido en el documento y hacerlo a su vez oponible a terceros. En este tipo de registro cabe incorporar el Registro de la Propiedad de Guatemala, porque al tenor del artículo 1129 del Código Civil, es necesaria la inscripción de ciertos actos y contratos para que estos puedan ser oponibles a terceros.

Asimismo, puede citarse lo establecido en el artículo 1148 del citado cuerpo legal, el que establece: “Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro...Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero y aun contra los

acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al Registro General de la Propiedad Civil, 1973. p. 213).



Para ello se ejemplifica el procedimiento utilizado en el Registro General de la Propiedad de Guatemala, al momento de ser ingresado un documento con el objeto de ser inscrito.

NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO: Compaginación de la Razón Registral.
DESCRIPCIÓN: Se reciben los documentos originales procedentes de la Sección de Escáner para resguardarlos durante el proceso de operación y se archivan. Se elabora el Despacho de los Documentos que han sido operados o que han sido suspendidos del Registro General de la Propiedad Zona Central y se imprimen las razones registrales para compaginar a los documentos originales. Se ordenan los documentos según el despacho y se devuelven al Departamento de Cajas.
DETERMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO. INICIO: Se reciben los documentos originales procedentes de la sección de Escáner. **FIN:** Se ordenan los documentos según el despacho y se devuelven al Departamento de Cajas.
OBJETIVO: Resguardar los documentos originales mientras son operados los duplicados de estos e imprimir la razón registral para compaginarla a los documentos originales antes de ser entregados al Departamento de Caja para su entrega al usuario. **ALCANCE:** El alcance de este procedimiento es resguardar los documentos originales e imprimir la razón para compaginarla antes de entregarlo a Caja, efectuado en la Sección de Compaginación del Registro General de la Propiedad. Con las Siguietes actividades: 1. Recibir los documentos originales provenientes de la Sección de Escáner. 2. Archivar los documentos. 3. Cuando los documentos son operados, elaborar el Despacho de los documentos. Del Registro de Zona Central y Del Registro de Quetzaltenango. 4. Imprimir la Razón Registral proveniente del Despacho del Registrador Sustituto. 5. Ordenar los documentos según el Despacho y devolver al Departamento de Caja (Manual de Procedimientos del Registro General de la Propiedad de Guatemala. CÓDIGO: P-06.06.02-01. 2003, s.p.).

El comprador y/o el Notario, ya realizada la inscripción registral, puede comprobar la validez del documento extendido por el Registro de la Propiedad vía Internet al www.rgp.org.gt en la opción “Validar Razones Registrales”, ingresando el Código Verificador y el Número de Referencia de inscripción que aparecen en la Registración, la cual le fue entregada por el Registro de la Propiedad al devolverle el testimonio original ya inscrito.



El Registro General de la Propiedad cuenta con un sistema Electrónico de Operación registral. Todo el proceso, desde el ingreso de un documento en caja hasta su devolución, y todas las inscripciones se llevan a cabo de forma electrónica. Este sistema de operación registral funciona con base en sistemas electrónicos vanguardistas con altos estándares de calidad y resguardo que garantizan la seguridad física y jurídica de la inscripción registral.

4.1.1 Contenido de la razón registral, Registro General de la Propiedad

Esta labor está delegada al Departamento de Digitalización, en plena dependencia del Registro General de la Propiedad, una vez el documento ha sido ingresado los documentos al programa de reparto automático digitalizan los siguientes datos: Número de documento, Finca, Folio, Libro, Departamento, Número y fecha de escritura, otorgante y a favor de quién.

Los documentos pasan a formar parte de la pila de pendientes a asignar, físicamente se archivan en Digitalización hasta el momento en que los oficiales operadores, con el listado que les provee el programa de Reparto Automático solicitan que físicamente les entreguen los documentos asignados para efectuar manualmente las operaciones registrales correspondientes. El artículo 1,128 del Código civil señala lo siguiente:

Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará

para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá expresando la hora y fecha de recepción en el Registro, así como la ley que se funda para suspender o denegar la inscripción (Código Civil, 1976, p. 207).



La función del oficial operador consiste también en anotar en el libro que indica el documento, de forma manual, consignando los datos generales y especiales de la negociación, así como el asiento y tomo en donde queda archivada la copia, se consignan dos fechas: La de ingreso y la de operación. El oficial operador, firma y sella la razón en el libro y lo traslada a los registradores para que firmen la razón correspondiente.

Mediante razones registrales, que se asientan en el documento original en hojas adicionales, se hace constar la inscripción ya efectuada en el libro correspondiente y se consignan los honorarios causados en la operación. Esta razón solo lleva consignados los nombre y apellidos de los interesados, número, folio, libro y brevemente la cognición de operación.

Según el Código Civil guatemalteco, en su artículo 1,131 toda inscripción expresará: 1°. Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si lo tuviere. Tales datos se expresarán en el documento que se presente para su inscripción en Registro de la Propiedad respectivo y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, que se encuentren colegiados activos en la Republica de Guatemala.

Y por último pasa el documento al departamento de revisión de razones registrales, donde se revisan las razones registrales asentadas en los documentos originales por los operadores, verificando que concuerden los datos correspondientes, y se coloca el sello de agua y posteriormente se traslada a firma del Registrador General y Registradores Auxiliares: De forma equitativa y proporcional, el Registrador General y los Registradores Auxiliares, firman y sellan cada documento en forma manual. Este acto provee de respaldo al negocio jurídico inscrito, para posteriormente entregar o devolver el documento inscrito.

El documento es entregado a quien presente el recibo original, como requisito indispensable, y se identifique con Documento Personal de Identificación, aunque el presentador haya sido otra persona, a quien se le devuelve el documento.



El artículo 1,129 del Código Civil manifiesta: “En ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción, que no hubieren sido razonados por el registrador” (Código Civil, 1976, p. 207).

El objetivo directo e inmediato de la inscripción es el título, porque el Registro de Guatemala 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. Los que deben constar en títulos. Sin embargo, es importante mencionar que no todos los títulos son inscribibles, porque por regla general únicamente lo serán aquellos que determinen efectos de carácter jurídico-reales, con lo cual se excluyen obligaciones de carácter puramente personal, a excepción de aquellos actos en que la protección legal de un grupo específico se superpone a la protección del Registro.

4.1.2 Propuesta de ampliación de datos personales en el contenido de la razón registral

El estudio exhausto de la presente tesis, nos ha permitido evidenciar que si bien el Registro General de la Propiedad de Guatemala, cumple y vela por otorgar certeza jurídica en cada una de sus actuaciones, es necesario también indicar que las diferentes problemáticas que se presentan son diferentes en este tiempo, razón por el cual me permito realizar la siguiente propuesta de modificar los datos contenidos en las razones registrales, que se otorgan al momento de que un documento es inscrito en el Registro General de la Propiedad de Guatemala, es redactado por el departamento de Digitalización.



El incorporar mayor cantidad de datos personales en las razones registrales permitirá al registro evidenciar con mayor claridad y conocer la identidad de la persona que esta adquiriendo derechos reales, como fue estudiado en el primer capítulo de la presente tesis, cada ser humano puede tener el mismo nombre provocando problemática de homonimia, pero sus rasgos de identidad y huellas dactilares son únicos y los diferenciarán.

Es evidente que la carga laboral al Registro General de la Propiedad aumentará en cuanto a tiempo, economía tinta y papel, pero estaría prestando una mayor certeza jurídica al momento de hacer sus inscripciones de razones registrales.

Actualmente la razón registral se limita a escribir el nombre de los otorgantes de la escritura pública, y específicamente en los nombres de las personas, que tienen derechos reales inscritos es que se presentan los casos de homonimia, razón por la cual me permito proponer que se amplíen los datos personales de identificación de los otorgantes de la manera y formalidades en que se redactan los instrumentos públicos, tal y como lo establece el Código de Notariado. Artículo 29 Código de Notariado. Los instrumentos públicos contendrán: “2. Los nombres apellidos, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, ocupación u oficio y domicilio de los otorgantes... 4. La identificación de los otorgantes cuando no los conociere el notario, por medio de cedula de vecindad o el pasaporte...” (Código de Notariado, 1975, p. 28).

Siendo este una formalidad que cumple el notario quien tiene fe pública y ahora se propone que lo aplique el registrador al momento de redactar una razón registral.

Hay que tener presente que, en cumplimiento con lo establecido en el art. 50 de la Ley de RENAP, a partir del año 2013, una vez superadas las dificultades que ha habido para documentar a toda la población adulta guatemalteca, desaparezca la cedula de vecindad y suceda que: El Documento Personal de Identificación que podrá abreviarse DPI, es un documento público, personal e intransferible, de carácter oficial. Todos los guatemaltecos y extranjeros domiciliados mayores de dieciocho años, inscritos en el RENAP, tienen derecho y obligación de solicitar y obtener el Documento Personal de

Identificación. Constituye para todos los actos civiles, administrativos, y general para todos los casos en que por ley se requiera identificarse.



Formato de Razón Registral, que se otorga como propuesta a modificar en el Registro General de la Propiedad, añadiendo datos personales o generales de ley tal y como lo facciona el Notario, según formalidades del artículo veintinueve del Código de Notariado.

Derechos Reales. Dominio. Inscripción número: 3 Finca 00, Folio, 00, Libro 0000 de Guatemala. LUIS PEDRO RAMIREZ SAGASTUME, de 45 años de edad, soltero, guatemalteco, comerciante, domicilio, DPI. 0000222220000. por Q. 40,000.00, Compró (aron) a MARIA JOSEFINA PÉREZ PÉREZ, de 26 años de edad, casada, guatemalteca, ama de casa, domicilio, DPI. 0000111110000. Esta finca, precio pagado. Escritura No. 12 autorizada 3 de agosto de 2018, por el Notario. LUIS PEDRO SAGASTUME RAMIREZ. Documento Presentado 4 de agosto de 2018 a las 15:49:14 horas, ingresado este y su copia electrónica con numero 18R10001800. Honorarios. Q. 178.00. Realizada en Guatemala, 15 de Agosto de 2018. Operador. 000 Juan Pérez. Sello. Firma de registrador Auxiliar.

Esta nueva razón registral que se propone al Registro General de la Propiedad, nos permite conocer con mayor claridad, a la persona que es adquiriente de derechos reales, sobre un bien inmueble, el cual al leer sus datos de identificación permitirán con conocer la identidad de la persona y evitar que se trate de un problema de homonimia.

4.2 Ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados, previene el despojo de propiedades por un tercero o un homónimo

Se entiende por inmovilización como un mecanismo preventivo, que, en virtud del principio de publicidad y seguridad jurídica registral, advierte a terceros sobre la situación particular ocurrida sobre el inmueble. El proyecto de ley acerca de la inmovilización de bienes inmuebles registrables fue presentado al Congreso de la República de Guatemala,

con fecha veintiséis de noviembre 1996, y publicado en el Diario Oficial de agosto 1997 dicha iniciativa fue presentada con el objetivo de que algunos propietarios de bienes inmuebles se han enterado que los bienes que han sido de su propiedad de la noche a la mañana, las propiedades son propiedad de otras personas afectándolas totalmente de su derecho de propiedad, creando un ambiente de inseguridad y a demandar la declaratoria de nulidad de las inscripciones registrales, dando como resultados la situación de inseguridad que existía en el Registro General de la Propiedad Inmueble sobre los bienes registrables, por lo que se da la necesidad de crear una ley en la cual se aseguren a los propietarios sus bienes en las cuales no serían enajenados por terceras personas.



La creación de la Ley de efectuó por falta de seguridad jurídica que sojuzgaba en el registro General de la Propiedad, antes de implementar el sistema de cómputo, desde hace varios años se han dado diversos problemas en los cuales los bienes son fácilmente usurpados por terceras personas inescrupulosas en perjuicio de los legítimos propietarios, incluyendo casos de homónimos en copropiedades.

Se establece que la inmovilización surge en respuesta a una inexactitud registral, que por diversos supuestos de hecho, que se analizaran posteriormente, se realiza sobre un bien registrado; la cual se caracteriza por: ser una medida cautelar en virtud de que protege la seguridad jurídica que otorga el Registro en el tanto evita seguir publicitando una información que se presume incierta; es preventiva, en igual sentido previene a los terceros mediante la publicidad, de ser afectados por una circunstancia que eventualmente desconocerían; es temporal, debido a que depende del grado de interés y diligencia que tengan las partes interesadas en levantar tal nota; siempre y cuando procedan en sede jurisdiccional, pues en vía administrativa, de acuerdo con la normativa registral sobre el procedimiento, no se autoriza, y se niega expresamente la posibilidad de revisión de oficio de los actos, siendo necesario ir a la vía ordinaria, para que en sentencia se declare lo referente al derecho y proceda el levantamiento de la inmovilización practicada.

La Ley de Inmovilización de Bienes Registrados Dto. 62-97 primer considerando, fue decretada con el objetivo principal de que el Estado debe proporcionarle las

condiciones necesarias para el adecuado ejercicio del derecho de propiedad garantizado plenamente por la Constitución Política de la República de Guatemala en su artículo treinta y nueve. Está constituida por seis artículos, fue emitida a los veinticuatro días del mes de julio del año mil novecientos noventa y siete, su publicación se realizó el veintisiete de agosto del año mil novecientos noventa y siete, y entro en vigencia el veinticuatro de agosto del año mil novecientos noventa y siete.



La inmovilización es un mecanismo que garantiza el bloqueo registral del bien que presenta alguna inexactitud en sus asientos registrales, por lo que administrativamente, y en virtud de ser una medida cautelar se procede a aplicar la inmovilización para que sea en vía jurisdiccional que se aclare lo que corresponda en derecho (Palacios, I. y Fajardo, A. 2006, p. 298).

El fin perseguido por el Organismo Legislativo al decretar la ley de inmovilización de bienes registrados fue proveer mecanismo que permitieran a los propietarios de bienes inscritos en los Registros, su inmovilización, para con ello evitar cualquier mala práctica que pudiera perjudicarlo y existiera con ello un menoscabo de la seguridad registral.

Siendo la inmovilización la anotación que se realiza al margen de la inscripción de dominio de un bien registrado a solicitud del propietario por medio de un escrito con legalización notarial de firmas, siendo los derechos reales que se pueden inmovilizar, la Propiedad, los derechos de copropiedad, el usufructo.

Para evitar los robos de propiedades es que el Registro General de la Propiedad cuenta con un departamento de Seguridad Registral, un laboratorio especializado en dactiloscopia, grafología y documentoscopia y cuando es necesario se apoya del Ministerio Público realizando el siguiente procedimiento.

Verificación de Expertajes Grafológicos solicitados por el Ministerio Público.
DESCRIPCIÓN: Se verifican y analizan los documentos de Expertajes Grafológicos que son enviados por el Ministerio Público. INICIO: Asistente recibe documentos del Ministerio Público. FIN: Asistente devuelve los documentos al Ministerio Público.



OBJETIVO: Asistir al Ministerio Público verificando la información de expertos grafólogos. SERVICIO: Apoyo técnico. ALCANCE: El alcance de este procedimiento es la verificación de Expertajes Grafológicos, realizado en la Dirección de Seguridad Registral y Apoyo a Operación de Justicia Penal del Registro General de la Propiedad. 1. Recibir documentos provenientes del Ministerio Público. 2. Verificar documentos y remitirlos al Jefe del Departamento. 3. Analizar los documentos. 4. Elaboración de dictamen. 5. Redactar dictamen. 6. Colocar Visto bueno y firma de dictamen. 7. Devolver documentos al Asistente de Apoyo Técnico. 8. Enviar los documentos al Ministerio Público (Manual de Procedimientos Registro General de la Propiedad. CÓDIGO: P-10-09, 2003, s.p).

Se promueve una y otra vez la Inmovilización como el mecanismo ideal para garantizar la seguridad de las propiedades, la inmovilización se hace sobre un sistema biométrico que incluye impresiones dactilares, fotografía y los datos personales del propietario.

El servicio tiene un costo de ciento sesenta quetzales y también se presta en algunos consulados en Estados Unidos en donde su costo asciende a US\$42. El proceso de inmovilización dura un promedio de ocho días.

La legislación faculta al Registro General de la Propiedad para financiarse mediante el cobro de diferentes servicios puesto que la institución no recibe fondos del Presupuesto del Estado, es por eso por lo que también se cobra por un servicio de mensajes de texto a los propietarios para avisarles sobre cualquier movimiento respecto a su propiedad.

4.2.1 Este derecho puede ser solicitado en el Registro General de la Propiedad, por las siguientes personas

Estas personas deben de tener las capacidades legales conforme a la ley.

- a) El propietario



- b) El representante legal de personas jurídicas, (sociedades anónimas, fundaciones etc.)
- c) El nudo propietario, usufructuario copropietario en forma separada o conjunta, con relación a su respectivo derecho.
- d) Los mandatarios que tengan facultades suficientes para solicitar la inmovilización de los bienes del mandante.
- e) Representante legal del menor de edad que ejerza la patria potestad o tutela;
- f) El representante legal del ausente o incapaz;
- g) Administrador o representante de la mortual o albacea;
- h) Ejecutores especiales.

Entre las personas interesadas a solicitar se puede agregar que puede hacerlo toda persona que tiene conocimiento que un tercero que se llame de igual manera que él; es decir, lo puede solicitar toda persona que tiene conocimiento de un homónimo, que pudiera despojarle o pretenda violentar el derecho de su propiedad privada, o también hacer un uso indebido, recordando lo establecido en el artículo 1126 del Código Civil, que la inscripción en el registro puede hacerse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.

4.2.2 Plazo para limitar voluntariamente la enajenación o gravamen de bienes inscritos según la ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados

Si no se fijare plazo alguno para la inmovilización del bien registrado, se realizará la anotación por el plazo máximo de tres años; que deben ser computados a partir del día en que el registro efectuó la anotación que corresponda; tomando en cuenta que al llenar los requisitos establecidos por la ley de inmovilización de bienes registrados el registro de la Propiedad deberá realizar la anotación de inmovilización en forma inmediata.

El plazo de la inmovilización solicitada sobre un bien registrado puede ser prorrogado mediante una solicitud que contenga los requisitos normados en la ley de inmovilización de bienes registrados contenidos en su artículo uno. Dicha prórroga se

podrá hacer por uno o más períodos iguales. Vencido el plazo, la inmovilización de
inmovilización sobre el bien registrado deja de surtir efectos, sin necesidad de trámite
alguno.



Esta inmovilización puede realizarse por días, meses o años, hasta un máximo de tres años, este también podrá prorrogarse por un periodo igual, teniendo un costo de ciento sesenta quetzales Q. 160.00 por cada derecho inscrito.

4.2.3 Que documentos se deben de presentar para ejercitar este derecho de inmovilización

Entre los requisitos, solicitados por el Registro General de la Propiedad están los que a continuación se detallan:

- a) Escrito con legalización notarial de firmas que contenga todos los datos de identificación personal del propietario, el nombre completo, edad, estado civil, nacionalidad, profesión u oficio, domicilio e identificación con el documento de identificación del solicitante DPI, esta declaración bajo juramento de decir la verdad, que no existe cesión a ningún título u hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad a la fecha de su suscripción.
- b) Debe identificarse los bienes que se desean afectar con la inmovilización, con número de finca, folio y libro del departamento, como ya se mencionó con antelación el Registro General de la Propiedad, está organizado por el Sistema del llamado Folio Real y que consiste en abrir una cuenta corriente a cada finca perfectamente individualizada, este sistema de "folio real", no permite la búsqueda de la propiedad por nombre propio.
- c) Indicar el plazo por el cual desea inmovilizar el bien o el derecho.
- d) Lugar y fecha de la solicitud.
- e) Firma e impresión dactilar del solicitante.
- f) Original y duplicado de la solicitud y documentos adjuntos, duplicado firmado y sellado en original.



En virtud que la inmovilización es biométrica, previo al ingreso de los documentos en caja, el solicitante deberá presentarse al departamento de seguridad registral, que es el departamento ubicado en la sede central del Registro General de la Propiedad, o en las oficinas de servicios registrales, a fin de proporcionar las impresiones dactilares y crear un código biométrico único e inviolable, como lo es su huella digital de sus dedos y dactilares.

4.2.4 Cancelación de anotaciones de inmovilización

La cancelación de la anotación la podrá hacer el interesado en cualquier momento, siempre y cuando esté vigente la anotación solicitada, la norma antes relacionada, como primer punto regula lo referente a la vigencia de la anotación; es decir, que como se señala anteriormente, esta puede comprender dentro de un plazo mínimo, según lo estime conveniente el propietario del o los bienes inmuebles que desee inmovilizar, hasta un máximo de tres años, que pueden ser probables por dos períodos iguales o menores.

En segundo punto hace destacar a los propietarios de bienes inmuebles; es decir, que cualquier otra persona ajena al propietario no puede solicitar la inmovilización voluntaria tratando de cumplir con esto uno de los principios registrales, y esto tiene su fundamento en que para solicitar la inmovilización, se deben cumplir ciertos mecanismos, dentro de los cuales destaca como novedad científica que la solicitud debe contener la impresión dactilar, que únicamente puede ser puesta por el propietario.

Para solicitar la cancelación de la anotación, la solicitud deberá realizarse de la siguiente forma, cumpliendo con los mecanismos establecidos:

- b) 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.
- c) Acreditar fehacientemente la propiedad del bien.



d) 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 cedula, folio y libro en que se encuentra inscrita. Previo a cancelar la inmovilización por parte del Registro de la Propiedad Inmueble, se deberá corroborar por su medio o subcontratación, la autenticidad de la huella dactilar por los medios técnico-científicos apropiados; el 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.

Dicha corroboración consiste en un medio técnico-científico apropiado que deberá ser realizado por el mismo Registro de la Propiedad está sobre su propia carga ya sea por sus propios medios o subcontratar expertos que realicen el examen técnico científico necesario requerido por la ley.

Actualmente en el Registro General de la Propiedad es utilizado el criterio de que la misma persona que solicita la cancelación de la inmovilización del bien, debe contratar al experto que determine la autenticidad de la huella dactilar, dejando con ello evidente la violación que existe de la ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados, y a su vez demostrando lo inoperante que resulta dicho mecanismo requerido porque resulta oneroso y de difícil cumplimiento para el propietario. Con datos obtenidos de la página del registro de la propiedad. [https:// www.rgp.org.gt/index.php/inmovilizaciones?itermid=132](https://www.rgp.org.gt/index.php/inmovilizaciones?itermid=132). Mayo 2018).

En entrevista realizada al Licenciado Juan Pablo Biegler, coordinador del departamento de operación registral, del registro General de la Propiedad, indica (no son muy recurrentes los casos de homonimia, pero si suceden en el área rural de nuestro país, como en los comuneros y en casos de copropiedad, porque tienen los mismos nombres y apellidos entre familiares, estos casos son solucionados en el departamento de seguridad registral, al momento de recurrir a los documentos de soporte y verificar con los demás datos de identificación como lo son sus generales de ley, huellas dactilares, y se reconoce la legitimidad de un propietario, por lo que recomienda que puedan hacer uso de este

derecho y limitar voluntariamente la enajenación o gravamen de sus propiedades (en casos de homónimo entre copropietarios) (mayo. 2018).



4.2.5 Requisitos legales que deben cumplirse al momento de proceder a la cancelación de la inmovilización de bien inmueble registrable

En base a antecedentes históricos la dactiloscopia, la huella dactilar proviene de tiempos histórico, por lo que no se sabe con certeza quien fue el primer hombre en observar sus manos y darse cuenta que estaban compuestas con líneas finas y en especial las yemas de los dedos, en las que se concentraba una variedad de dibujos, este descubrimiento hace que muchos hombres se dediquen a encontrar un significado de las líneas en las yemas de los dedos y lo más interesante, es que estas eran distintas de una persona a otra.

Esta técnica, es utilizada el día de hoy en el Registro General de la Propiedad, específicamente, por el departamento de seguridad jurídica, que como ya se estableció con antelación, es el departamento encargado administrativo de dilucidar algún caso que se presente en sospecha algún fraude. Su origen viene del vocablo del griego *daktilos*, que significa dedo examinar, se basa en la impresión o reproducción de los dibujos formados por las crestas papilares de las yemas de los dedos de las manos.

La tecnología le permite citar a las personas involucradas, y tras procedimientos registrales, tener con mayor claridad la existencia de quien puede indicar la verdad o miente, como ya fue desarrollado también este procedimiento es necesario cuando se quiere solicitar la cancelación de la inmovilización de un bien inmueble. Desde el siglo XV Juan Vucetich creó una de las clasificaciones de las huellas dactilares, las cuales recibieron los siguientes nombres: arcos, presillas internas, presillas externas y verticilos, han existido gran variedad de sistemas de identificación entre los cuales están el sistema antropométrico, el cual fue sustituido por el de Vucetich y fue presentado con el nombre de ignofalangometría y posteriormente se le denominó con el nombre de dactiloscopia.

Estas marcas se usaron hasta mediados del siglo diecinueve que desaparecieron con el nacimiento de las doctrinas penales, pero uno de los señeros individualizadores que reina hasta nuestros días es el nombre y el apellido.



Para Reyna Almados Luis (2008). “Es la ciencia que se propone identificar a las personas físicamente consideradas por medio de la impresión o reproducción física de los dibujos formados por las crestas papilares en las yemas de los dedos de las manos” (p. 56).

“Es la ciencia que trata de la identificación de la persona humana por medio de las impresiones dactilares de los diez dedos de las manos” (<https://www.babylon.com/huella-dactilar>. Mayo. 2018).

Puntos característicos de los dactilos copia son las características técnico-morfológicas que hacen en forma indubitable que las huellas sean idénticas y pertenezcan a la misma persona. En definitiva, lograr la identificación del individuo, en la actualidad para lograr la identificación del individuo nueve puntos.

Teniendo las siguientes características:

1. Una nota importante en el tema de la dactiloscopia es que la huella dactilar no se puede heredar.
2. Las huellas dactilares no se pueden falsificar porque cada una posee inmutabilidad, inalterabilidad y diversidad porque la huella dactilar aparece desde el sexto mes de vida intrauterina hasta la putrefacción del cadáver.
3. Por lo tanto, la falsificación de impresiones dactilares es difícil lograrlo porque no se pueden hacer por ser imposible reproducirlos poros en su totalidad y con su nitidez; además, los poros de la impresión dactilar natural dejan el rastro de la gota de sudor, lo que le separa de las falsas imprecisiones.

4.3 Propuesta de creación de una Ley que regule el procedimiento de la problemática de la homonimia



Guatemala, carece de legislación vigente, que regule y otorgue una solución definitiva en los casos de homonimia, como se evidenció tiene esta problemática en instituciones como Unidad de Antecedentes Penales del Organismo Judicial, Ministerio Público, Policía Nacional Civil y Tribunal Supremo Electoral y el único registro que cuenta con datos de identificación personal y rasgos de identidad compilados de cada individuo desde su nacimiento hasta su muerte es el Registro Nacional de las Personas RENAP, institución que fue creada con ese fin primordial.

Art. 2. El RENAP es la entidad encargada de organizar y mantener el registro único de identificación de las personas naturales, inscribir los hechos y actos relativos a su estado civil, capacidad civil y demás datos de identificación desde su nacimiento hasta la muerte, así como la emisión del Documento Personal de Identificación (Ley del Registro Nacional de las Personas, 2005, p. 7).

Referente con el estudio de legislación comparada, se puede observar que hay países que han legislado referente al tema llevando soluciones específicas, de manera que no sea una problemática los casos de identidad y homonimia en sus países, derivado de este estudio propongo como aporte jurídico la necesidad de promulgar una Ley que regule lo referente al procedimiento en casos de homonimia y que pueda ser aplicada en cada institución de nuestro país sea pública o privada. En definitiva, solucionar el caso particular de cada individuo que presente la problemática de la homonimia.

La presente Ley tendrá como finalidad u objeto el regular el procedimiento administrativo en casos de homonimia, cuando quien lo solicita se encuentre con esa problemática y quiera desvirtuar la existencia de un posible caso de homonimia respecto al de su persona.

Existiendo homonimia cuando una persona tiene los mismos nombres y apellidos que otra y le impida ejercer derechos y obligaciones, conforme a las libertades protegidas por la ley.



Para este caso como institución competente que resguarda los datos de identificación de cada individuo en Guatemala, está facultado el Registro Nacional de las Personas RENAP quienes ya cuentan con los siguientes datos de cada individuo en particular. Datos de identidad como: a) Nombres y apellidos completos del individuo. b) Edad. c) Sexo. d) Fecha y Lugar de nacimiento. e) Número de Documento Personal de Identificación DPI. f) Domicilio. g) Fotografía. Características físicas, talla y contextura. i) Cicatrices h) Nombre de los padres. k) Grado de instrucción. l) Profesión u ocupación. m) Estado civil. n) Nacionalidad. Pudiendo agregar o incorporar a estos datos tales como tatuajes y otras señas particulares. Datos que pueden ser solicitados y confirmados al momento de solicitar en RENAP un Certificado del Documento Personal de Identificación DPI, servicio que ya está a disposición del usuario.

La persona afectada por un homónimo solicitará al Departamento de regulación de Homonimia en dependencia del Registro Nacional de las Personas RENAP, que se informe sobre la existencia de personas homónimas, sin perjuicio de que posteriormente cuente con acceso directo a la base de datos que obran en el Registro Único de las Personas Naturales a cargo del RENAP.

De la competencia para poder solucionar los casos de homonimia, como ya se estableció el RENAP, en su ley reguladora establece en su "Art. 1. Que es una entidad autónoma, de derecho público, con personalidad jurídica, patrimonio propio y plena capacidad para contraer obligaciones" (Ley del Registro Nacional de las Personas RENAP, 2005.p. 7). Quien podrá delegar un departamento interno que extienda certificados de Homonimia.

La persona que alegue ser homónimo de otra deberá presentarse a disposición del Departamento de Homónimos a cargo del RENAP, dentro de las veinticuatro horas o en el

término de la distancia, a fin de que resuelva si es la persona o individuo correcto con base en sus identidades registradas.



Pruebas que sustentan la homonimia, la persona que alegue homonimia deberá presentar al Departamento de Homónimos, del RENAP las pruebas necesarias para acreditar su verdadera identidad, las cuales se confrontarán con los datos relativos a las demás personas. Se podrá presentar como prueba el cotejo de las impresiones dactiloscópicas de la persona y del homónimo.

Coordinación con el Ministerio Público, Unidad de Antecedentes Penales del Organismo Judicial, Policía Nacional Civil e instituciones o registros tales como el Registro General de la Propiedad de Guatemala o Tribunal Supremo Electoral, pueden asistir y estar coordinados con el Registro Nacional de las Personas RENAP, para que los tramites y soluciones de casos de homonimia se hagan con mayor celeridad. Las instituciones del Estado que tenga a su cargo un caso de homonimia deberán solicitar la información necesaria al Registro Nacional de las Personas RENAP, con el departamento designado para estos casos.

Declaración fundada de la solicitud de homonimia, si el departamento de Homonimia RENAP declara fundada la solicitud de homonimia, dispondrá la inmediata solución del caso de la persona, otorgándole un certificado de homonimia a fin que expida el correspondiente Certificado de Homonimia en forma personal en favor del interesado y este la pueda entregar en cualquier instituciones pública o privada del país, donde se le este violentado sus derechos.

Apelación de resoluciones, la resolución que dicte el Departamento de Homonimia del RENAP sobre el pedido de homonimia es apelable en el plazo máximo de tres días de notificada, la cual será resuelta por el órgano jurisdiccional superior siendo en este caso el Directorio del RENAP en un plazo que no excederá de 24 horas.

En casos cuando no se determine la homonimia dentro del plazo señalado en la presente Ley, las instituciones vinculadas a un caso de homonimia dispondrán la



inmediata solución de la petición de la persona aplazando o dando un plazo de quince días de prórroga, sin perjuicio del solicitante. Lo dispuesto, en el presente artículo, se aplicará sin perjuicio de que el Departamento de Homónimos del RENAP practique las diligencias ampliatorias que considere pertinentes y resuelva en el plazo de cinco días naturales, computado desde la fecha de solicitud. Durante este período, el Departamento de Homónimos RENAP podrá adoptar las acciones necesarias a fin de garantizar que la persona no eluda sus obligaciones o se le límite de derechos fundamentales, establecidos en la ley.

Solicitud del Certificado de Homonimia, el ciudadano que tenga conocimiento de la existencia de un posible caso de homonimia respecto a su persona podrá solicitar el Certificado de Homonimia al Departamento de Homónimos del Registro Nacional de las Personas RENAP, acompañando los documentos que acrediten su identidad personal, así como los demás que estime conveniente para acreditar su pedido.

El pedido del Certificado de Homonimia es un procedimiento preventivo que no requiere la existencia de un mandato en contra de una persona del mismo nombre y apellido, sino que se tramita con el objeto de garantizar el derecho a la libertad individual y al libre tránsito, frente a cualquier eventualidad. La persona que solicite la referida constancia deberá dejar su impresión dactiloscópica, a fin de que se realice el cotejo respectivo.

Plazo para resolver el pedido de homonimia. El Departamento de Homónimos de RENAP, resolverá el pedido de homonimia en el plazo de tres días hábiles, basado en los documentos presentados por el recurrente, la información proporcionada por el Registro Nacional de las Personas RENAP, así como otros que requiera su pronunciamiento con otras instituciones.

La declaración de homonimia deberá ser inscrita en el Departamento de Homónimos del Registro Nacional de las Personas RENAP obligatoriamente.

El Certificado de Homonimia y su validez jurídica, el Certificado de Homonimia es el único documento público con validez jurídica, que acredita si una persona registra o no homonimia y es expedido por el Departamento de Homónimos del Registro Nacional de las Personas RENAP.



Tasa por servicios administrativos, la persona que solicita el Certificado de Homonimia expedido por el Departamento de Homónimos del Registro Nacional de las Personas RENAP abonará el pago correspondiente por dicho concepto, tasa que dispondrá el Registro Nacional de las Personas RENAP.

De la cooperación institucional, El Organismo Judicial, la Policía Nacional Civil, el Ministerio Público y el Tribunal Supremo Electoral, Ministerio de Gobernación, Municipalidades del País, o cualquier otra institución de derecho público o privado, cuando fuere pertinente, suscribirán los convenios que correspondan para la mejor aplicación de la presente Ley. Tal y como lo establece el art. 7 de La Ley del Registro Nacional de las Personas RENAP. La transferencia de información requerida para el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo se efectuará a través de los sistemas de transferencia de información que se acuerden en los convenios de cooperación institucional.

De la proporción de información, todo organismo público o privado deberá proporcionar y suministrar, en el día, la información necesaria al Departamento de Homónimos del RENAP, para el cumplimiento de la presente Ley, bajo responsabilidad.

De la vigencia de la Ley, la presente Ley entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial. Deroga normas legales, Deróguense todas aquellas normas legales que se opongan a la presente ley.

4.4 Propuesta de creación de un registro de homónimos en dependencia del Registro Nacional de las Personas RENAP



El Registro Nacional de las Personas RENAP, establece en su Art. 1. Que es una entidad autónoma, de derecho público, con personalidad jurídica, patrimonio propio y plena capacidad para contraer obligaciones” (Ley del Registro Nacional de las Personas RENAP, 2005, p. 7). Lo que nos permite evidenciar que pueda ser la institución idónea para formar o crear el departamento de homónimos, y preste entre sus servicios el extender certificados de homónimos, a una tasa que dispongan en la institución, porque es la única institución que cuenta con la mayor cantidad de datos de identificación de la persona individual desde su nacimiento hasta su muerte y; además, cuenta con resguardo de las huellas dactilares únicas de cada individuo y que hacen énfasis a la identidad en particular de cada individuo, como se explicó en el capítulo primero. Entre sus funciones principales enmarcadas en ley se contemplan:

Art. 5 Funciones principales. Al RENAP le corresponde, planear, coordinar dirigir, centralizar y controlar las actividades de registro del estado civil , capacidad civil e identificación de las personas naturales señaladas en la presente ley y sus reglamentos (Ley del registro nacional de las Personas, 2005, p. 9).

Además, entre sus funciones específicas como institución están las que su propia ley le ha asignado tales como:

- a) Centralizar, planear, organizar, dirigir, reglamentar y racionalizar las inscripciones de su competencia.
- b) Inscribir los nacimientos, matrimonios, divorcios, defunciones y demás hechos y actos que modifiquen el estado civil y la capacidad civil de las personas naturales, así como las resoluciones judiciales y extrajudiciales que a ellas se refieran susceptibles de inscripción y los demás actos que señale la ley.
- c) Mantener en forma permanente y actualizada el registro de identificación de las personas naturales;
- d) Emitir el Documento Personal de Identificación a los guatemaltecos y extranjeros domiciliados, así como las reposiciones y renovaciones que acrediten la identificación de las personas naturales;
- e) Emitir las certificaciones

de las respectivas inscripciones [...] h) Proporcionar al Ministerio Público, a las autoridades policiales y judiciales y otras entidades del estado autorizadas por el RENAP, la información que estos soliciten con relación al estado civil, capacidad civil e identificación de las personas naturales [...] k) Implementar, organizar, mantener y supervisar el funcionamiento del registro dactiloscópico facial y otros que sean necesarios para el cumplimiento de sus funciones [...] n) Subsanan las incongruencias, errores o duplicidades, notificados por el Tribunal Supremo Electoral, debiendo reponer el DPI al titular de este (Ley del registro nacional de las Personas, 2005, pp. 10, 11).



4.4.1 Funciones y atribuciones del Departamento de Homónimos del RENAP

Entre las funciones y atribuciones que le serán delegadas al Departamento de Homónimos se propone las siguientes:

- a) Abrir una ventanilla exclusiva para conocer los casos de personas que soliciten un certificado de homónimo.
- b) Reglamentar el Procedimiento y documentos de medios de prueba, para la solicitud de un certificado de homónimos.
- c) Inscribir el acto que modifica o su homónimo, de toda persona natural, en el margen de su partida de nacimiento.
- d) Emitir el certificado de la respectiva anotación de un homónimo.
- e) Proporcionar al Ministerio Público, a las autoridades policiales y judiciales y otras entidades del estado autorizadas por el RENAP, la información que estos soliciten con relación al certificado de homónimos e identificación de las personas naturales.
- f) Implementar, organizar, mantener y supervisar el funcionamiento del registro dactiloscópico facial y de huellas dactilares u otros que sean necesarios para el cumplimiento de sus funciones.
- g) Imponer una tasa al costo del certificado de homónimos, o servicio de dactiloscopia que requiera el usuario con problemática de homonimia.

h) Delegar el órgano superior que conocerá los casos de incoherencia de usuario, dotándolo de facultades específicas para solucionar los casos de homónima.



4.4.2 Certificado de Homonimia

El departamento de Homónimos, a cargo del Registro Nacional de las Personas, podrá extender a Solicitud del interesado el Certificado de Homonimia, pudiendo ser una persona individual que tenga conocimiento de la existencia de un posible caso de homonimia respecto a su persona, y que le esté violentando algún derecho individual ante cualquier institución pública o privada y podrá solicitar el Certificado de Homonimia al Departamento de Homónimos del Registro Nacional de las Personas RENAP, acompañando los documentos que acrediten su identidad personal, así como los demás que estime conveniente para acreditar su pedido.

El pedido del Certificado de Homonimia es un procedimiento preventivo que no requiere la existencia de un mandato en contra de una persona del mismo nombre y apellido, sino que se tramita con el objeto de garantizar el derecho a la libertad individual y al libre tránsito, frente a cualquier eventualidad. La persona que solicite la referida constancia deberá dejar su impresión dactiloscópica, a fin de que se realice el cotejo respectivo.

Plazo para resolver el pedido de homonimia. El Departamento de Homónimos de RENAP, resolverá el pedido de homonimia en el plazo de tres días hábiles, basado en los documentos presentados por el recurrente, la información proporcionada por el Registro Nacional de las Personas RENAP, así como otros que requiera su pronunciamiento con otras instituciones.

La declaración de homonimia deberá ser inscrita en el Departamento de Homónimos del Registro Nacional de las Personas RENAP obligatoriamente, razón que deberá ser asentada en su certificado de nacimiento.

El Certificado de Homonimia y su validez jurídica, el Certificado de Homonimia es el único documento público con validez jurídica, que acredita si una persona registrada o no homonimia y es expedido por el Departamento de Homónimos del Registro Nacional de las Personas RENAP. Tal y como lo establece el artículo 6 inciso, e) “Emitir las certificaciones de las respectivas inscripciones” (Ley del registro nacional de las Personas, 2005, p.10). Que es una de las funciones y servicios que presta el RENAP.

Tasa por servicios administrativos, la persona que solicita el Certificado de Homonimia expedido por el Departamento de Homónimos del Registro Nacional de las Personas RENAP indicará el pago correspondiente por dicho concepto, tasa que dispondrá el Registro Nacional de las Personas RENAP, este certificado será válido legalmente ante cualquier institución pública o privada, teniendo vigencia de validez por seis meses.





CONCLUSIONES



Con la investigación y análisis comparativo efectuado, ha quedado evidenciado que el Estado de Guatemala, a través de la institución delegada, Registro General de la Propiedad, garantiza el derecho de propiedad privada, crea y genera condiciones y legislación que faciliten el disfrute de este derecho, siendo este inherente a la persona humana, en virtud que el Registro General de la Propiedad, opera bajo el sistema de Folio Real; es decir, bajo número de Finca, Folio y Libro, y no un sistema de Folio Personal, que sería a través de nombres de propietarios de bienes inmuebles, este aspecto dificulta conocer a profundidad los casos de homonimia que se presentan en el Registro; sin embargo, la homonimia perjudica la oponibilidad frente a terceros, afectados por despojos por la anotación de contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles existentes por un homónimo y los casos que han suscitado han sido en copropiedades y en áreas rurales de nuestro país, por lo que el Registro General de la Propiedad, recurre a documentos de soporte, que son los documentos en duplicados que el notario envía al registro para su resguardo, apoyándose en el departamento de seguridad registral, quienes se encargan de la investigación exhaustiva de los comparecientes que presentan la problemática de homonimia y enmiendan el conflicto con el estudio exhausto de sus generales de ley y huellas dactilares.

La identidad de la persona debe ser protegida por el Estado de Guatemala, en virtud que este garantiza y protege la vida humana desde su concepción, resaltando que la identidad personal es evaluada como patrimonio, merecedor de protección tal y como se analiza en el derecho comparado la mayoría de países dan cumplimiento a lo establecido en la Convención Americana Sobre Derechos Humanos, siendo Guatemala parte de este pacto reconoce y respeta los nombres de los pueblos indígenas en nuestro país, porque el Estado reafirma el pleno derecho al registro de nombres y apellidos y toponimias indígenas que deben estar bajo un marco legal.

El Registro General de la Propiedad, ha asentado criterios registrales, que le permiten verificar datos de identificación personal de los comparecientes, que están



regidos por principios registrales e inviolables, conociendo la importancia de la función calificadora que evitará despojos al derecho de propiedad, por terceras personas en casos de un homónimo, existen elementos esenciales que el registro debe tomar en cuenta al realizar una razón registral que es enfatizado por el derecho comparado y de la manera que el notario consigna nombres y apellidos completos y generales de ley de los comparecientes o sus representados, en la misma forma que se consignan en los respectivos documentos de identificación en sus escrituras, de esta manera el Registro General de la Propiedad, es por ello que se presenta la propuesta al registro de ampliar los datos que consigna y contienen las razones registrales, esto con el objeto de identificar con mayor facilidad un caso de homonimia.

Nuestro país carece de legislación vigente, que regule los casos de homonimia y es evidente que esta problemática involucra instituciones como Registro General de la Propiedad, Unidad de Antecedentes Penales del Organismo Judicial, Ministerio Público, Policía Nacional Civil y Tribunal Supremo Electoral y el único registro que cuenta con datos de identificación personal y rasgos de identidad copilados de cada individuo desde su nacimiento hasta su muerte es el Registro Nacional de las Personas RENAP, institución que fue creada con ese fin primordial y que se manifiesta la propuesta de creación de un Registro de Homónimos, revestido con facultades de proporcionar una solución definitiva a esta problemática, bajo su dependencia administrativa y legal.

Es ineludible que el Registro General de la Propiedad, debe ampliar el contenido de los datos que constan en las razones registrales de bienes inmuebles, de manera que al ampliarlos orientan de una mejor manera al notario que facciona la escritura pública como al registrador al momento de realizar una operación de una razón registral, que otorgará fortaleza al fin supremo del registro.

Se propone la creación de un Registro de Homónimos, en dependencia del Registro Nacional de las Personas RENAP, departamento que tendrá la facultad de conocer y evaluar los casos de homonimia e individualizar de manera definitiva a cada individuo según su identidad y medios de prueba fehacientes que aclaren la homonimia, proporcionándole una solución definitiva de su problemática y como resultado de

facultades podrá otorgar certificados de Homonimia, que tendrán plena validez ante cualquier institución pública o privada, que le esté menoscabando un derecho inherente a un ciudadano.





REFERENCIAS



- Alca, W. (2011). La falta de actualización de los datos del estado civil y el matrimonio civil. Efectos jurídicos en la seguridad jurídica y el tráfico comercial. (Tesis de maestría). Lima, Perú: Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Alvarado Pinto, Maria del Socorro (2003). Tesis *Análisis de la personalidad jurídica en el derecho civil guatemalteco*. Guatemala. Universidad de San Carlos de Guatemala.
- Alvarez Tabio. José Ramón (2015). *Los derechos al honor, a la intimidad personal y familiar y la propia imagen como límites a las libertades de información y expresión*. La Habana, Cuba. Universidad de Valencia.
- Azurdia Juárez, A. C. (2006). *La calificación registral y el derecho de propiedad frente a la suspensión de inscripción de un documento en el Registro General de la Propiedad como consecuencia de una solicitud de rechazo hecha por la Superintendencia de Administración Tributaria SAT*. (Tesis de licenciatura). Guatemala: Universidad Rafael Landívar.
- Barone, L. R. (1985). *Curso Teórico Práctico el mundo de la Gramática*. (4 volúmenes). Barcelona, España: Ediciones Océano – Éxito, S. A.
- Baqueiro Rojas, Edgar, y Buenrostro Báez, Rosalía. (2010) *Derecho Civil: Introducción y personas*. México. Editorial Universidad Oxford.
- Bermejo García, M. A. (2011). *Tipificación del Delito Informático, de Robo de Identidad*. (Tesis de licenciatura). Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala.
- Bernal Pulido, C. (1997). *El derecho de Los derechos, Derecho Civil, Parte General*. La Habana, Cuba: Colectivo de Autores.



Cabanellas, G. (1976). *Diccionario De Derecho Usual*. (9ª Ed., Tomo I-IV). Argentina: Editorial Heliasta

Cabanellas De Torres, G. (2005). *Diccionario jurídico elemental*. Argentina: Editorial Heliasta.

Camacho, A. B. (2000). *Análisis Jurídico del Acuerdo en contra del Registrado de la Propiedad*. (Tesis de licenciatura). Guatemala: Universidad Rafael Landívar.

Caridad Arias, J. (2012). *Los fenómenos de la Homonimia y homofonía, en la Toponomástica y su repercusión en las etimologías cultísta y populares de la Europa Occidental*. (Tesis de doctorado). España: Universidad Nacional de La Laguna.

Carral y de Teresa, L. (1983). *Derecho Notarial y Derecho Registral*. (7ª. Ed). México: Porrúa, S. A.

Chacón Rodríguez, J. L. (2012). *Material del curso de Investigación Jurídica*. México: Universidad de Chihuahua.

Chico Ortiz, J. M. (1972). *Temas de Derecho Notarial y calificación registral del instrumento público*. (3ª. ed.) Madrid: Montecorvo.

Cumbajin Sánchez, E. R. (2000). *Repositorio Digital de la Identidad*. España.

Cumbajin Sánchez, E. R. (2011). *Vulneración del derecho Consitucional a la Identidad Individual por Inexistencia de regulación Legal de los casos de Homonimia*. (Tesis de licenciatura). Ecuador: Universidad Nacional de Loja.

Diccionario de la Real Academia Española. (1995).

Diccionario Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. (1999). Buenos Aires, Argentina.



- Ferrajóli, L. E. (2005). *Derechos y Garantías, de la Ley Más Débil*. Madrid, España: Trotta.
- Gimenez Arnau, E. (1976). *Derecho Notarial*. Pamplona, España: Universidad de Navarra.
- Gómez Bengochea, B. (2007). *Búsqueda de Orígenes en Adopción Internacional y en otros Supuestos de Filiación Fronteriza*. Madrid, España: Dykinson.
- Registro General de la Propiedad. *Guías De Calificación Registral*. Gestión 2004 – 2008.
- Guzmán Zapater, M. (1996). *El Derecho a La Investigación De La Paternidad En el Proceso con elemento extranjero*. Madrid, España: Editorial Civitas.
- Ixpatá Ac, E. (2009). *Los Daños Y Perjuicios Ocasionados A Un Tercero, Por La Orden Judicial De Embargo De Cuentas Bancarias Ante La Figura Del Homónimo*. (Tesis de licenciatura). Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala.
- Registro General de la Propiedad. *Manual de Procedimientos*. 2003.
- Mejía Ochoa, C. A. y Peña, A. del R. (2016). *Vulneración al principio constitucional del Art. 66 numeral 28, Por omisión, con relación a presuntos autores frente a los Homónimos*. (Tesis de licenciatura). Ecuador: Universidad Técnica de Machala.
- Muñoz, N. R. (1998). *Introducción al estudio del Derecho Notarial*. (6ª. ed.). Guatemala: Litografía Llerena.
- _____ (1998). *El instrumento público y el documento notarial*. (6ª. ed.). Guatemala: Ed. & J.
- Osorio, M. (1987). *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales*. Buenos Aires, Argentina: Ed. Claridad S.A.
- Plan Estrategico Institucional del Registro General de la Propiedad, 2017-2020.

Pérez Fernández del Castillo, B. (2000). *Derecho Registral*. México: Porrúa.

Ponce de León Armenta, L. (1997). *Metodología del Derecho*. México: Porrúa.



Ramírez, J. (1976). *Diccionario Jurídico*. (Vol. 6 de la Colección Diccionarios, 8va. Edición) Buenos Aires, Argentina: Editorial CLARIDAD.

Revista de La Facultad de Derecho. ISSN 0797-8316. No. 32. Montevideo, Enero Junio 2012.

Solares Samayoa, L. del C. (2005). *La Calificación Registral En El Registro General De La Propiedad De La Zona Central*. (Tesis de Licenciatura). Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala.

Troya, A. (1978). *Elementos De Derecho Procesal Civil*. (Tomo II). Quito, Ecuador: Centro de Publicaciones de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador.

Vásquez Castro, S. (2007). *Análisis De La Protección Al Principio De Prioridad, En Suspensiones Justificadas O Injustificadas De Documentos Presentados Al Registro General De La Propiedad*. (Tesis de Licenciatura). Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala.

Villagrán Guevara, M. L. (2012). *La Institución Jurídica del Nombre, El Fenómeno de la Homonimia, y sus Implicaciones Jurídicas*. (Tesis de Licenciatura). Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala.



Referencias electrónicas

Calificación Registral en España. Recuperado de <http://www.mju.es/rnotariado3.htm>

(Mayo 2018) Calificación Registral en España. Recuperado de <http://ww.alfa-redi.org>.

Historia del Registro de la Propiedad. (2018). Recuperado de <http://rgp.org.gt.index.php/historia>.

Calificación Registral en España. Recuperado de www.mju.es/rnotariado3.htm.

Calificación Registral en España. Recuperado de <http://www.alfa-redi.org>

Inmovilización de Bienes Registro General de la Propiedad. Recuperado de <https://www.rgp.org.gt/index.php/inmovilizaciones?itermid=132>.

Huella Dactilar. [https://www.babylon.com/huella dactilar](https://www.babylon.com/huella-dactilar).

Referencias legales

Código Civil. Decreto 106. (2007). Impresión Librería Jurídica.

Código de Notariado y Leyes conexas, Decreto 314. (2007). Impresión Librería Jurídica.

Constitución Política de la República de Guatemala. (1985). Asamblea Nacional Constituyente.

Constitución de la República Portuguesa del 02/04/1976.

Constitución de la República de Rumanía del 21/11/1991.



Constitución Política del Ecuador del 11/08/2008.

Constitución Política del Perú del 31/12/1993.

Constitución de Paraguay del 20/06/1992.

Constitución Francesa del 04/10/1958 actualizado por reforma del 17/03/2003.

Constitución Belga Coordinada del 17/02/1994.

Constitución de Dinamarca del 05/06/1953.

Constitución de Finlandia sancionada en Helsinki el 11/06/1999.

Constitución de Irlanda del 01/07/1937.

Constitución de la Federación Rusa aprobada por referéndum del 12/12/1993.

Constitución Política de la República de Chile del 11/09/1980 con diversas reformas del 25/05/2001.

Constitución de Costa Rica del 07/11/1949 con diversas reformas del 23/02/2004.

Constitución de la República de Honduras del 11/01/1982 Decreto 131, con diversas reformas hasta el Decreto 2 de 1999.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos del 05/02/1917 con diversas reformas del 14/08/2001.

Constitución de la República Dominicana del 20/07/2002.

Constitución de la República oriental del Uruguay 01/02/1967 con reformas hasta el



08/12/1996.

Constitución China del 04/12/1982.

Constitución de Bielorrusia del 01/03/1994.

Constitución de Corea del Sur del 17/07/1948.

Constitución de Madagascar del 19/08/1992, Marruecos

Constitución de Marruecos del 13/09/1996.

Constitución de Nepal del 09/11/1990.

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela del 30/12/1999.

Constitución de Nicaragua del 09/01/1987 con reformas del 2000.

Constitución de la República de Panamá del 11/10/1972 reformada el 1978.

Constitución Política de Colombia del 06/07/1991.

Constitución de Paraguay del 20/06/1992.

Constitución de Argentina del 22/08/1994.

Convención Americana Sobre Derechos Humanos, (2006). Impresión Librería Jurídica.

Decreto número 90-2005 del Congreso de la República, se creó el Registro Nacional de las Personas.

Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Decreto. 6289
Impresión: Librería Jurídica



Ley Hipotecaria Española. España 1973.

Ley del Nombre de la Persona Natural Decreto Legislativo El Salvador, No 450. Del 22 de febrero de 1990.

Ley Del Nombre. No. 18.248 de la Provincia de Buenos Aires. Boletín Oficial. 24 de junio de (1969). Argentina.

Ley de adecuación y concordancias de la Constitución Política del Estado de Bolivia.

Perú Régimen Jurídico para los casos de Homonimia. Decreto Supremo No 035-93 agosto de 1993.

Entrevistas

Realizada al licenciado Juan Pablo Biegler, coordinador del departamento de operación registral, del registro General de la Propiedad. (Mayo de 2018).

Realizada a Jairo Flores, Unidad de Antecedentes Penales, del Organismo Judicial. (Octubre de 2018)

Periódicos

Diario Oficial. Viato, R. (2013). Mi apellido es Jerónimo. *Revista D*. Prensa Libre. Guatemala.

Revistas

Revista de Derecho Notarial & Registral N^o. 1, Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial (2010). Guatemala.

Revista de la Facultad de Derecho. ISSN 0797-8316, N^o 32, Montevideo, (Enero-Junio 2012).





ANEXOS



Anexo 1. ENTREVISTA

REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL

Guatemala, 16 de mayo de 2018.

Lic. Juan Pablo Biegler

Coordinador de operación registral

La presente entrevista tiene como objeto la obtención de información veraz, del Registro General de la Propiedad de la República de Guatemala, la información obtenida será utilizada con exclusividad, en la presente tesis de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

1. ¿Considera usted que la homonimia es un problema que enfrenta el Registro General de la Propiedad?
2. ¿Tiene usted conocimiento de personas que han sido despojadas de bienes inmuebles a causa de un homónimo?
3. ¿Considera usted que el Estado de Guatemala garantiza el derecho de propiedad privada, según lo establece el Art. 39 de La Constitución Política de la República de Guatemala?
4. ¿Considera usted que la homonimia perjudica la oponibilidad frente a terceros, afectados por despojos, por la anotación de contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, existentes por un homónimo?
5. ¿Cuál es el procedimiento administrativo utilizado por el Registro General de la Propiedad en caso de un homónimo?



6. ¿Considera usted que los datos personales que constan en una razón registral, de un legítimo propietario, son suficientes para identificar un caso de homonimia?
7. ¿Considera usted que la inmovilización voluntaria de bienes registrados previene que otra persona que no es el dueño (homónimo) realice inscripciones en su propiedad en el Registro General de la Propiedad?
8. ¿Considera usted que el decreto Número 62-97, del Congreso de la República, Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Inmuebles es utilizado por personas que tienen conocimiento de un homónimo y que temen ser despojadas?
9. ¿Cuáles son los datos estadísticos de casos de homonimia que conoció el Registro General de La Propiedad en los años 2016 al 2018?
10. ¿Tiene usted conocimiento, de cuantos recursos en contra del Registro General de la Propiedad existen a causa de la problemática de la homonimia en los años 2016 al 2018?
11. ¿Considera usted que el notario, cumple con sus funciones notariales adecuadamente, para evitar casos de homonimia al momento de redactar un instrumento público o celebrar un negocio jurídico?
12. ¿Considera usted que el Registro General de la Propiedad fomenta e implementa, nuevos mecanismos que otorguen seguridad jurídica a los asientos registrales?
13. ¿Considera usted que el contenido de la calificación registral es suficiente para detecta un homónimo?



14. ¿Considera usted que el Registro General de la Propiedad otorga seguridad jurídica contra homónimos?
15. ¿Considera usted que se deben de ampliar los datos de identificación de la persona propietaria de bienes inmuebles al momento de realizar una razón registral de un bien inmueble?
16. ¿Tiene usted conocimiento sobre el monto de inversión anual que el Registro General de la Propiedad realiza en pago de protección y seguridad informática?
17. ¿Cuál es la estrategia de protección utilizada por el Registro General de la Propiedad, para evitar despojos de propiedades a causa de un homónimo?
18. ¿Considera usted, que la impresión dactilar y el código biométrico único e inviolable, que se da en las inmobilizaciones biométricas, pueda llegar a utilizarse más adelante como mecanismo de seguridad jurídica en los asientos registrales, aunque este tenga un costo adicional para el propietario?
19. ¿Conoce usted que las estrategias de protección que el Departamento de Seguridad Jurídica del Registro General de la Propiedad, aplica en caso de un homónimo?
20. ¿Considera usted necesario que exista una ley en nuestro país que regule los casos de homonimia como ya existe en otros países?
21. ¿Considera usted que el Registro General de la Propiedad otorga el valor de seguridad registral a cada operación que realiza?



Anexo 2. ENTREVISTA



UNIDAD DE ANTECEDENTES PENALES, ORGANISMO JUDICIAL.

Guatemala, octubre de 2018.

Lic. Jairo Flores

La presente entrevista tiene como objeto la obtención de información veraz, de la Unidad de Antecedentes Penales, del Organismo Judicial, la información obtenida será utilizada con exclusividad en la presente tesis de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

1. ¿Se presentan casos de homonimia en la Unidad de Antecedentes Penales, del Organismo Judicial?
2. ¿La Unidad de Antecedentes Penales cuenta con un sistema digital que identifique casos de Homonimia?
3. ¿Existe algún procedimiento administrativo que otorgue solución definitiva en casos de homonimia?
4. ¿Considera usted necesario que en nuestro país se promulgue una Ley que regule los casos de Homonimia?
5. ¿Considera usted que es necesario la creación de algún registro en específico que conozca los casos de homonimia?
6. Según estadísticas de la Unidad de Antecedentes Penales del Organismo Judicial, ¿cuántos casos de Homonimia ha conocido durante el mes de enero a octubre del presente al año?