

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

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central figure, likely a saint or historical figure, seated and holding a book. The figure is surrounded by various symbols, including a crown, a lion, and architectural elements like columns and a building. The Latin text "ACADEMIA COACTEMALENSIS INTER CAETERAS ORBIS CONSPLICUA" is inscribed around the perimeter of the seal.

**EL USO DEL INTERNET COMO MECANISMO DE PUBLICIDAD REGISTRAL DE  
BIENES INMUEBLES Y LA FUNCION NOTARIAL**

**WENDY MÓNICA IBETH YAT REGINOS**

**GUATEMALA, OCTUBRE DE 2012**

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

**EL USO DEL INTERNET COMO MECANISMO DE PUBLICIDAD REGISTRAL DE  
BIENES INMUEBLES Y LA FUNCION NOTARIAL**



Y los títulos profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, octubre de 2012

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

**DECANO:** Lic. Avidán Ortiz Orellana  
**VOCAL II:** Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi  
**VOCAL III:** Lic. Luis Fernando López Díaz  
**VOCAL IV:** Br. Modesto José Eduardo Salazar Dieguez  
**VOCAL V:** Br. Pablo José Calderón Gálvez  
**SECRETARIA:** Licda. Rosario Gil Pérez

**TRIBUNAL QUE PRÁCTICO  
EL EXAMEN TECNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente: Licda. Miriam Lily Rivera Álvarez  
Vocal: Licda. Olga Rubilia Monzón Soto  
Secretario: Lic. Luis Emilio Orozco Piloña

**Segunda Fase:**

Presidente: Lic. Edwin Leonel Bautista Morales  
Vocal: Licda. Ileana Noemí Villatoro Fernández  
Secretario: Lic. Jorge Mario Yupe Carcamo

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

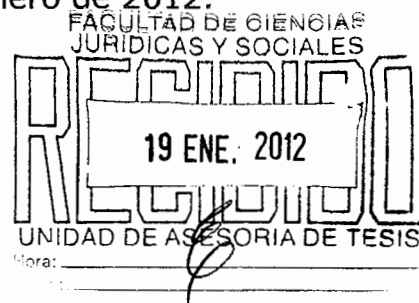


**Lic. OTTO RENE VICENTE REVOLORIO**  
**Abogado y Notario**  
**Pos grado en Derecho Constitucional Comparado**  
5a Ave. 14-62 zona 1 Of. 307 Edificio Esmol  
Tel. 57044504 // 50748242.  
Email: ottovrderecho@yahoo.com



Guatemala, 19 de enero de 2012.

**Lic. Carlos Manuel Castro Monroy**  
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**  
**Universidad de San Carlos de Guatemala**



**Distinguido Licenciado:**

En atención al nombramiento como Asesor de Tesis, de la Bachiller **WENDY MÓNICA IBETH YAT RECINOS**, me dirijo a usted, haciendo referencia a la misma, con el objeto de informar sobre mi labor y oportunamente emitir el Dictamen correspondiente; y habiendo asesorado el trabajo encomendado,

**EXPONGO:**

- A) Respecto al nombre del trabajo de tesis, se nomina de la siguiente manera: **"EL USO DEL INTERNET COMO MECANISMO DE PUBLICIDAD REGISTRAL DE BIENES INMUEBLES Y LA FUNCIÓN NOTARIAL"**
- B) En la revisión del trabajo de tesis, se discutieron algunos puntos en forma personal con la autora, realizando los cambios y correcciones que la investigación requirió, en argumento de lo anterior, procedí a revisar los diferentes métodos empleados, los cuales fueron; el analítico, cuyo cometido fue descomponer el tema central en varios subtemas, con el propósito de encontrar posibles soluciones; el deductivo que partió de generalizaciones universales permitiendo obtener inferencias particulares; el sintético mediante el cual se relacionaron hechos aislados para poder así formular una teoría unificando diversos elementos y el inductivo estableciendo enunciados a partir de la experiencia. Las técnicas utilizadas fueron la observación y las encuestas. Además se comprobó que la bibliografía fuera la



**Lic. OTTO RENE VICENTE REVOLORIO**  
**Abogado y Notario**  
**Pos grado en Derecho Constitucional Comparado**  
5a Ave. 14-62 zona 1 Of. 307 Edificio Esmol  
Tel. 57044504 // 50748242.  
Email: ottovrderecho@yahoo.com



correcta, que los métodos y técnicas fueron aplicados adecuadamente, en virtud que con ellos, se obtuvo la información necesaria y objetiva para la elaboración, redacción y presentación final del presente trabajo; y en cuanto a las conclusiones y recomendaciones, comparto los argumentos vertidos por el autor, puesto que las mismas se encuentran estructuradas de acuerdo al contenido del plan de investigación y están debidamente fundamentadas.

- C) En cuanto al aporte o contribución científica, la presente investigación, se centra en destacar los beneficios del uso del Internet como mecanismo de publicidad registral, de la situación en la que se encuentran los bienes inmuebles inscritos en dicha institución registral.
- D) Se establece, que se cumplieron los requisitos exigidos por el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo cual resulta procedente dar el presente dictamen favorable, aprobando el trabajo de tesis asesorado.

Con la manifestación expresa de mi respeto, soy de Usted, su deferente servidor.

  
**Lic. Otto René Vicente Revolorio**  
**Abogado y Notario**  
**Col. 7095**  
*Lic. Otto René Vicente Revolorio*  
*Abogado y Notario*



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES


Edificio S-7, Ciudad Universitaria  
Guatemala, Guatemala



**UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES.** Guatemala, veinte de enero de dos mil doce.

Atentamente, pase al ( a la ) LICENCIADO ( A ): **JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS**, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del ( de la ) estudiante: **WENDY MÓNICA IBETH YAT RECINOS**, Intitulado: **“EL USO DEL INTERNET COMO MECANISMO DE PUBLICIDAD REGISTRAL DE BIENES INMUEBLES Y LA FUNCIÓN NOTARIAL”**.

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual dice: “Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y las técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estime pertinentes”.

  
**LIC. CARLOS MANUEL CASTRO MONROY**  
**JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS**



cc.Unidad de Tesis  
CMCM/ jrvch.



**LIC. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS**  
**Abogado y Notario – Col 4713**  
**Pos grado en Derecho Constitucional Comparado**  
5<sup>a</sup>. Ave.14-62 zona 1, Oficina 307. Comercial Esmol  
Teléfono. 54066223



Guatemala, 14 de febrero de 2012.

**Licenciado:**

**Carlos Manuel Castro Monroy**  
**Jefe de la Unidad Asesoría de Tesis**  
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**  
**Universidad de San Carlos de Guatemala**  
**Presente.**



**Respetable Licenciado.**

De conformidad con el nombramiento emitido con fecha veinte de enero del año dos mil doce, en el cual se me faculta para realizar las modificaciones de forma y de fondo en el trabajo de investigación como Revisión de Tesis de la Bachiller **WENDY MÓNICA IBETH YAT RECINOS**, me dirijo a usted haciendo referencia a la misma con el objeto de informar mi labor y oportunamente emitir dictamen correspondiente, en relación a los extremos indicados en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, se establece lo siguiente:

I) El trabajo de tesis se denomina **“EL USO DEL INTERNET COMO MECANISMO DE PUBLICIDAD REGISTRAL DE BIENES INMUEBLES Y LA FUNCIÓN NOTARIAL”**.

II) Al realizar la revisión sugerí correcciones que en su momento consideré necesarias para mejorar la comprensión del tema desarrollado, las cuales en su momento se corrigieron, constando la presente tesis en cuatro capítulos realizados en un orden lógico y siendo un tema jurídicamente importante, constituyendo un aporte invaluable.

III) En relación a los extremos indicados en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público se establece lo siguiente: **a) Contenido científico y técnico de la tesis:** La sustentante abarcó tópicos de importancia en cuanto a la actualización tecnológica que el Registro General de la Propiedad está utilizando desde hace varios años y exigiendo al notario que debe actualizarse por los avances tecnológicos, es decir contar con un correo electrónico, para poder



**LIC. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS**  
**Abogado y Notario – Col 4713**  
**Pos grado en Derecho Constitucional Comparado**  
5ª. Ave.14-62 zona 1, Oficina 307. Comercial Esmol  
Teléfono. 54066223



obtener información por medio del internet en cuanto a la actividad del notario enfocado desde un punto de vista jurídico, notarial y registral; **b) La metodología y técnicas de la investigación** : Para el efecto se tiene como base el método analítico, deductivo, inductivo, sintético, las técnicas utilizadas fueron la observación y las encuestas, ya que a través de las cuales se estudió el fenómeno investigado y culminó con la comprobación de la hipótesis planteada estableciendo los objetivos generales y específicos; c) **La redacción**: la estructura formal de la tesis se realizó en una secuencia ideal empezando con temas que llevan al lector poco a poco al desarrollo del tema central para el buen entendimiento del mismo que ha cumplido con todos los procedimientos del método científico; d) **Conclusiones y recomendaciones**: Las mismas obedecen a una realidad social registral y notarial. Conclusión importante a la cual arribó la sustentante es que la utilización de información dentro de la página web del Registro General de la Propiedad debe permitir la consulta actual de los bienes inmuebles, incluyendo documentos suspendidos o rechazados, para informar que existe un documento que afecta el inmueble. Conclusiones y recomendaciones que comparto con la investigadora puesto que las mismas se encuentran estructuradas al contenido del plan de investigación y están debidamente fundamentadas. Además se comprobó que la bibliografía fuera la correcta, en los métodos y técnicas fueron aplicadas adecuadamente, en virtud que con ellos, se obtuvo la información necesaria y objetiva para la elaboración, redacción y presentación final del presente trabajo.

IV) En conclusión y atendiendo a lo indicado en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, informo a usted, que **APRUEBO**, ampliamente la investigación realizada, por lo que con respecto al trabajo realizado por la sustentante, Bachiller **WENDY MÓNICA IBETH YAT RECINOS**, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, ya que considero el tema un importante aporte.

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

**LIC. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS.**

**Abogado y Notario**

**Col.: 4713.**

Licenciado

Jaime Rolando Montealegre Santos  
Abogado y Notario





DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, cuatro de junio de dos mil doce.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante WENDY MÓNICA IBETH YAT RECINOS intitulado EL USO DEL INTERNET COMO MECANISMO DE PUBLICIDAD REGISTRAL DE BIENES INMUEBLES Y LA FUNCIÓN NOTARIAL. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

CEHR/iyrc



## DEDICATORIA

- A DIOS: Por ser mi guía, por darme y llenarme de bendiciones durante toda mi vida, por permitir que alcance una meta tan añorada. Gracias señor, bendito sea tu nombre y la gloria de este triunfo sea para ti, señor. Amen.
- A MIS PADRES: Licenciado Cesar Oswaldo Yat Herrera. Mi corazón contigo. Aura Elizabeth Recinos Mérida. Bendita y abnegada mujer. Mi agradecimiento eterno por sus esfuerzos, ejemplos y sacrificios por mi hasta el ultimo aliento de vida, DIOS los bendiga, este triunfo es suyo.
- A MI ESPOSO: Gilmar Alberto Laparra Ochoa, por ser mi cómplice, mi amigo, mi confidente, el activador de mi fuerza interior, en una palabra mi vida. Gracias mi gordo lindo por tu apoyo sin medida, TE AMO.
- A MIS HIJAS: Shirley Melissa y Sharon Muriel, la luz de mi vida y las protagonistas de este logro académico. Con todo mi amor
- A MI HERMANA: Licda. Nancy Johanna Elizabeth, con todo mi amor fraternal, gracias por tu apoyo y palabras de aliento, cuando mas las necesite, vos fuiste la que me las dijo, te quiero.
- A MI FAMILIA: Mi sobrino, suegra, cuñados, tios y primos, con cariño y respeto, gracias por su apoyo.
- A USTEDES: Mis asesores, amigos y padrinos de graduación, por apoyarme en mi superación profesional e instarme para alcanzar la meta fijada.
- A: La Universidad De San Carlos De Guatemala: a la cual me enorgullece pertenecer por ser grande entre las grandes.
- A: La Facultad De Ciencias Jurídicas Y Sociales, por haberme albergado durante los años de formación académica,



## ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i
<b>CAPÍTULO I</b>	
1. El derecho registral como mecanismo de seguridad jurídica.....	1
1.1. Naturaleza y objeto del derecho registral.....	2
1.2. Principios que fundamentan al derecho registral.....	3
1.3. El registro de la propiedad y la protección de la propiedad privada.....	18
1.4. Libros principales en forma electrónica.....	30
<b>CAPÍTULO II</b>	
2. La importancia del uso de la tecnología a través del internet.....	33
2.1. Antecedentes del surgimiento del internet.....	34
2.2. La difusión y uso de la red de información internet en Guatemala.....	36
2.3. Características y principios relevantes del Internet.....	42
2.4. Principios aplicables a internet.....	43
2.5. Servicios básicos de internet.....	46
<b>CAPÍTULO III</b>	
3. La informática jurídica y su relación con el derecho.....	55
3.1. Definición de informática jurídica.....	56
3.2. Campo de la informática jurídica documental.....	57
3.3. Delimitación de la informática jurídica y la registral.....	61



## CAPÍTULO IV

4. El uso del internet como mecanismo de publicidad registral de bienes inmuebles y la función notarial.....	65
4.1. El Registro General de la Propiedad de la zona central y el Internet...	66
4.2. La naturaleza del internet en el Registro General de la Propiedad.....	68
4.3. Los discos ópticos autorizados.....	70
4.4. Beneficios de la seguridad registral.....	71
4.5. El registro de firma de notarios en materia registral.....	78
4.6. Consulta por medio de red externa de datos.....	79
4.7. El internet como mecanismo de publicidad y sus ventajas.....	81
CONCLUSIONES.....	87
RECOMENDACIONES.....	89
BIBLIOGRAFÍA.....	91



## INTRODUCCIÓN

La presente investigación se explica en la necesidad de realizar un análisis doctrinario y legal de los avances tecnológicos y la publicidad registral. La red de información Internet, es el instrumento que ha permitido darle forma al concepto de globalización y si se acepta que ésta es la era de la información, éste permite publicitar los actos de los entes públicos, como lo es el Registro General de la Propiedad, obteniendo una información para todos, al instante y en cualquier momento y lugar.

El problema se definió, como la problemática del principio de publicidad registral de bienes inmuebles inscritos en el Registro General de la República de Guatemala, así como analizar las ventajas que la tecnología computarizada ofrece, en beneficio de la seguridad jurídica registral.

La hipótesis formulada establece que el uso del Internet, para publicitar el estado actual de una finca, permite que los usuarios puedan tener certeza jurídica de lo que en dicho ente se encuentra inscrito. La velocidad a la que viajan los datos en el Internet, es comparable a la velocidad de la luz, lo que permite que los hechos o actos se consideren realizados casi de inmediato, a diferencia que el mundo real con el simple acto de compartir información o de conseguirla puede tardar mucho tiempo.

Los objetivos se centraron en determinar los beneficios del uso del Internet, como mecanismo de publicidad registral, con el tiempo, será posible pensar en tipo de operaciones registrales a distancia, una comunicación concreta entre los notarios y el Registro General de la Propiedad.



Entre los supuestos de la investigación, se establece que el procesamiento de datos y su publicación, permiten la obtención de información verídica y real de la situación actual de los documentos sujetos a inscripción en el Registro General de la Propiedad, así como la inscripción de documentos autorizados por notario en dicha institución, no cuentan con una información previa que se haga del conocimiento de terceros.

El trabajo desarrollado se dividió en cuatro capítulos: El primero trata lo referente al derecho registral como mecanismo de seguridad jurídica; el segundo se relaciona con la importancia del uso de la tecnología a través del Internet la propiedad sobre los bienes como derecho real; el tercero se refiere a la informática jurídica y su relación con el derecho; y el cuarto contiene el uso del internet como mecanismo de publicidad registral de bienes inmuebles y la función notarial.

En el desarrollo de la presente investigación, se utilizaron los siguientes métodos: El analítico para comprender los elementos y aspectos relevantes del fenómeno investigado; el deductivo para establecer la relación entre el avance tecnológico, el Internet y el derecho registral; las técnicas empleadas fueron la bibliográfica, y documental, que permitieron la elaboración de los capítulos.

Finalmente se establece que la seguridad jurídica registral, será mejor, cuando exista una comunicación electrónica directa e inmediata, a través del uso del Internet, en la cual el notario que realice una escritura, pueda vía electrónica informar que está faccionando un instrumento que afectará un bien registrado.

## CAPÍTULO I



### 1. El derecho registral como mecanismo de seguridad jurídica

El autor Luís Carral y de Teresa menciona que: "No existe acuerdo en la doctrina contemporánea, sobre la denominación el derecho que regula el registro de la propiedad, es un término demasiado amplio que abarca toda clase de registros. Podría decirse que es el género del cual una especie sería el derecho de propiedad."<sup>1</sup>

El fin esencial del derecho que regula el Registro de la Propiedad, es establecer un sistema de publicidad que dé seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que puedan afectar a terceros.

Existen otras denominaciones, tales como derecho hipotecario o registro de hipotecas, lo cual es un término limitativo que se ocupa solamente en la hipoteca.

---

<sup>1</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**, pág. 18



En Guatemala el Registro de la Propiedad, establece la forma de publicidad registral de los actos que constituyen, transmisión, modificación y extinción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y los que corresponden a los bienes muebles identificables, con el propósito de dar seguridad plena frente a terceros.

### **1.1. Naturaleza y objeto del derecho registral**

El derecho registral es concebido como el conjunto de normas que regulan la publicidad registral de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

Respecto a su naturaleza es necesario citar a Luís Carral y de Teresa quien expone que: “Se puede estudiar en dos sentidos adjetivo y sustantivo. En sentido adjetivo porque constituye una formalidad, ya que organiza al Registro, regula el modo y forma de llevarlo, así como las estructuras de sus asientos y desde el punto de vista sustantivo, puesto que todo lo que regula en los





principios registrales, o sea, todo lo responde a normas, teorías y conceptos puramente normativos.”<sup>2</sup>

Respecto al objeto de dar seguridad jurídica y abarca entonces, las normas y procedimientos cuyas finalidades son la publicidad y la seguridad de los hechos y derechos, actos y contratos que producen consecuencias jurídicas frente a terceros.

## **1.2. Principios que fundamentan al derecho registral**

El derecho registral tiene su fundamento en los principios registrales, que los define Ramón Roca Sastre como: “Las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sistematización o conservación del ordenamiento jurídico registral.”<sup>3</sup>

Éstos constituyen el presupuesto básico para el desarrollo organizativo del

---

<sup>2</sup> *Ibid*, pág. 23

<sup>3</sup> Roca Sastre, Ramón. *Jurisprudencia registral*, pág. 35



Registro de la Propiedad. Son las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sistematización o conservación del ordenamiento jurídico registral.

Éstos explican tanto el contenido y función de los registros como su razón de ser y la importancia que tiene para el tráfico jurídico la existencia de tales instituciones.

Los principios básicos la autonomía económica, el sistema de folio real que comprende el principio de especialidad o determinación, el principio de publicidad, fe pública y tercero registral (que puede ser interno, externo y en general), sistema de inscripción comprende el principio de inscripción propiamente dicho, tracto sucesivo y legalidad y la prioridad en el registro que abarca los derechos reales incompatibles y los derechos reales compatibles.

El objeto de la institución del Registro de la Propiedad, es establecer un sistema de publicidad, por lo que el principio de publicidad, tendiente a dar



seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que pueden afectar a terceros.

En virtud del principio de publicidad, lo escrito en el registro se entiende conocido por todos y por lo tanto, nadie pudiera alegar ignorancia de lo que conste en sus asientos.

Por publicidad en general, se debe entender un sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible a todos, determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y seguridad del tráfico.

La publicidad desempeña un papel de indudable utilidad, pues por una parte resulta aconsejable que los terceros sean advertidos sobre la situación jurídica del inmueble objeto de contrato, y por otra parte a ese interés particular de los individuos que se une el de la sociedad, cuyos miembros se benefician con la obtención de la seguridad jurídica que resulta un adecuado sistema de publicidad, medio indispensable para el desarrollo del comercio jurídico y de

crédito, que es común en el territorio guatemalteco.



El acto o contrato, surte efectos entre las partes desde su perfeccionamiento consensual y con relación a terceros desde la presentación del título a las oficinas del registro. El sentido comúnmente atribuido al vocablo publicidad se relaciona con dar noticia, es decir, confiere un efecto informativo que resulta de la propia existencia de las inscripciones y de la posibilidad de consultarlas.

Existen tres tipos de publicidad, la primera denominada material, consiste en la exhibición de los asientos registrales a cualquier persona que lo solicite; la segunda conocida como formal, que es la que emana de las certificaciones, informes o copias auténticas y la tercera denominada frente a terceros, es la dirigida a tercero, para que todo acto o contrato surta efectos frente a éstos, así como, los contratos sobre muebles, o derechos reales deben estar inscritos en el Registro.

El principio de publicidad, se da cuando cualquier ciudadano en el ejercicio de sus derechos puede solicitar que le sean exhibidos los libros o que se le



extienda certificación de algún asiento registral en particular. El principio del tercero registral, se establece de considerar como tercero aquél que no ha intervenido en el acto o contrato escrito. Se inscribe en el acto o contrato.

El tercero no entra en el Registro. El Código Civil, establece en el Artículo 1148 que: "Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro. Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato. Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra terceros y aún contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al Registro."

Hay tres clases de tercero, primeramente el interno, el que tiene acceso directo al registro, siendo un sucesor adquiriente o subadquiriente del contrato inscrito, resultando un titular registral, o sea confía en los datos del registro y adquiere el derecho de ser protegido; el externo, es el sujeto que no tiene relación alguna con la inscripción inmediata anterior y entra al Registro indirectamente como titular de la anotación preventiva de demanda o embargo, mediante una acción que no ha tenido protección registral; y en general, son los ajenos



totalmente a los actos inscritos, contra quienes se opone lo que conste en el Registro y deben de respetar las inscripciones.

Para que el tercero goce de la protección de la fe pública registral, debe estar provisto de ciertos requisitos, manteniendo el criterio de la inscripción solamente protege como presunción *juris et de jure*, a los que contratan a título oneroso, mientras no se demuestre haber hecho de mala fe.

Respecto al principio de legalidad, establece que los títulos que se presentan al Registro, deben someterse a un examen de verificación, para que el Registro solamente ingresen títulos carentes de vicios, este principio tiene plena eficacia jurídica por medio de la calificación registral a través de la cual el registrador, en forma provisional o definitiva rechaza los títulos que adolecen de vicios o defectos.

El principio de la función calificadora es importante, ya que es el medio más hábil para hacer efectiva la legalidad, es decir que para que tenga viabilidad el documento que se presenta al Registro, debe llenar las formalidades legales,



impidiendo la inscripción de títulos imperfectos.

Este principio es fundamental, ya que mediante él se hace la calificación de los títulos que ingresan al Registro General de la Propiedad, impidiendo que se hagan inscripciones que no llenen los requisitos formales y legales.

Todo el proceso de incorporación de los actos y contratos al Registro está regulado por la ley, tanto en lo que concierne al aspecto consensual como lo es la intervención del notario, como al de la inscripción, intervención del registrador de la propiedad.

Siendo el registro la inscripción de títulos, éstos deben llegar al registro satisfaciendo todos los requisitos establecidos por las leyes. El título presentado al registrador debe ser formalmente válido y el acto o contrato que contenga debe estar perfeccionado y completo.

Respecto al fondo, debe cumplirse con la legislación civil, siendo una responsabilidad del notario, respecto a la forma como lo establece el Artículo



1576 que: “Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública. Sin embargo, los contratos serán válidos y las partes pueden compelerse recíprocamente al otorgamiento de escritura pública, si se establecieren sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escrita.”; así como el Artículo 1578 del mismo texto legal preceptúa que: “La ampliación, ratificación o modificación de un contrato debe hacerse constar en la misma forma que la ley señala para el otorgamiento del propio contrato.”

El registrador está obligado a analizar esos aspectos de fondo y forma, mediante lo que ha llamado la doctrina civilista como función calificadora, para determinar si un título es inscribible o no. La Ley ha establecido la facultad de recurrir a los tribunales de justicia, para impugnar las resoluciones en esta materia tan delicada.

El principio de fe pública, se fundamentaba en la presunción de veracidad de las certificaciones emanadas del Registro y el de buena fe que tiende a





proteger a terceros adquirentes, los que son ajenos a circunstancias ocultas del bien adquirido y las cuales no constan en el Registro a tiempo de realizarse el negocio jurídico.

En tal sentido, si el tercer adquirente de buena fe inscribe su derecho y éste no resulta contradictorio con el asiento registral, la inscripción queda protegida por la fe pública registral.

Respecto al principio de consentimiento, para que el asiento se realice, la inscripción debe basarse en el consentimiento de las partes, esto significa que la parte que pierde el derecho debe estar en perfecta armonía con lo que adquiere.

Éste juega un papel importante en la realización del negocio jurídico en general; y su aplicación se hace extensiva a la actividad registral, ya que éste como eje de los negocios obligaciones en los cuales se transfiere la propiedad de los bienes, motivos que el Registro General de la Propiedad, cambie la titularidad de los bienes inscritos en éste por la voluntad de los contratantes de forma

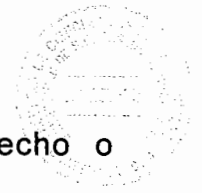


espontánea y libre.

Se da en el negocio jurídico y abarca al derecho registral, cuando de la realización de un negocio se modifican las inscripciones registrales por el consentimiento de los contratantes expresada en forma libre y espontánea.

El principio de especialidad, se basa en la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. De acuerdo al Registro de la Propiedad, este principio se configura en llamado folio real, o sea que es allí donde se establece a que se refiere la inscripción hecha en el Registro, por ejemplo, que se trate de una donación o compraventa.

El folio real en el Registro de la Propiedad, se observa en cada hoja de los libros que se utilizaron para realizar inscripciones antiguamente hasta que quedaron como folios conservados, los que se componían de dos caras, una se hacía las inscripciones de dominio de la propiedad, modificaciones, rectificaciones y en la otra se relaciona con todo lo concerniente a los gravámenes que afectan el bien inscrito.



Respecto al principio de prioridad, se puede considerar por el hecho o posibilidad de que existan dos o más títulos contradictorios, lo cual puede ser de dos tipos; ya sea porque se trate de dos ventas sobre una misma cosa, ejemplo un caso de impenetrabilidad o de preclusión registral y que se trate de derechos que aunque puede coexistir, exijan un puesto diferente por ejemplo dos hipotecas sobre una misma cosa, la coexistencia es posible, pero en orden diferente. Este principio parte de la regla romana, primero en tiempo, primero en derecho, o sea, primero en registro primero en derecho, que es funcional y garante del derecho preferente.

Tiene su fundamento, cuando existen sobre un mismo bien y cuya coexistencia sea imposible, prevaleciendo la inscripción que primero se efectúe en tiempo en el Registro General de la Propiedad. En conclusión, la fecha de presentación del un título inscribible al registro, determina la preferencia y rango del mismo frente a otros ingresados posteriormente, en atención al aforismo jurídico prior tempore, potior jure, plasmado en este principio. Esto es así ya que según la ciencia física, dos cuerpos existentes en el universo no pueden ocupar a la vez el mismo lugar en el tiempo y en el espacio.



Jurídicamente dos derechos no pueden al mismo tiempo ocupar el mismo lugar y preferencia, pueden coexistir derechos iguales, pero con preferencia distinta, o como lo llama la doctrina jurídica con rango diferente. Por ejemplo, una finca puede estar gravada por en dos hipotecas una en primer lugar y otra en segundo.

El principio de tracto sucesivo, se considera como una continuidad del principio de prioridad registral, la cual tiene por objeto mantener el orden regular de los titulares registrales sucesivos de manera que todos los actos formen un encadenamiento perfecto.

Debe existir una correlación íntima entre cada inscripción con su inmediata anterior y la subsiguiente, de modo que haya continuidad en la titularidad registral.

Cada inscripción o anotación debe poder realizarse, porque en el asiento último aparecen elementos de relación del título que se presente, así no solo se apreciará la situación jurídica sino también la historia de la finca.



Este principio es el encargado de proporcionar el historial eslabonado de las titulaciones registrales, en consecuencia, en el folio correspondiente a cada unidad de registro en la cual se procederá a la inscripción o anotación de los documentos por medio de los cuales se haga la trasmisión de dominio o la constitución de otros derechos reales y limitantes que se relacionen con él, no dando lugar a dejar puntos sin conexión jurídico registral. Éste es el encargado de llevar el historial en particular de cada bien, es decir, que en forma ordenada y cronológica describe las situaciones jurídicas del bien a través del tiempo.

El principio de inscripción es esencial, cuando la operación que realiza el registro es determinante para la constitución, modificación, transmisión y extinción de los derechos reales, en esos casos la inscripción tiene carácter consultivo. Aún cuando el registro es obligatorio en Guatemala, debe siempre mediar una solicitud del interesado para que proceda la inscripción, a lo cual se le conoce como principio de rogación.

Inscripción, significa acto mismo de inscribir y es todo asiento hecho



anteriormente en los libros mayores del Registro General de la Propiedad, actualmente se realiza en forma electrónica, dando seguridad a los bienes objeto de apunte o inscripción.

Se encuentra justificación jurídica en el hecho que la inscripción, es el medio más seguro de justificar la titularidad de un bien ante terceras personas y la sociedad en general, cualquier persona interesada en asegurar la propiedad de un bien puede solicitar su inscripción en el Registro General de la Propiedad.

Respecto al principio de fe pública, parte de la premisa que la fe pública en general, es una función específica de carácter público, cuya misión es fortalecer con una presunción de veracidad los documentos sometidos a su amparo.

La expresión más importante del principio de publicidad, está contenida en la publicidad material o fides pública. Se refiere este principio a la garantía que tiene el tercero de buena fe para adquirir un derecho debidamente inscrito, en la situación que aparece en el Registro, la cual es considerada como legal y exacta.



La fe pública registral de la que está investido el Registrador General de la Propiedad, se justifica en el Código Civil en los Artículos siguientes, el 1148 que establece: “Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro. Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato. Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero y aun contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al Registro.”

El Artículo 1179: “La liberación o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, sólo podrá acreditarse por la certificación del registro en que se haga constar el estado de dichos bienes.”

El Artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil, establece: “Los documentos autorizados por notario o por funcionario o empleado público en ejercicio de su cargo, producen fe y hacen plena prueba, salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o falsedad. Los demás documentos a que se refieren los Artículos 177 y 178, así como los documentos privados que estén debidamente firmados por las partes, se tienen por auténticos salvo



prueba en contrario. La impugnación por el adversario debe hacerse dentro de los diez días siguientes a la notificación de la resolución que admita la prueba.”

Los documentos privados sólo surtirán efectos frente a terceros, desde la fecha en que hubieren sido reconocidos ante juez competente o legalizados por notarios. En los anteriores Artículos, se hace referencia a la buena fe, que desde el punto de vista registral ha de entenderse como desconocimiento de posibles realidades jurídicas contrarias a lo que indica la inscripción de modo que cuando el transmitente y la falta de titularidad actual no consten en el Registro y lo ignore el adquirente que consulte los asientos, de los cuales no resultaba contradicho el derecho de aquel, el título adquisitivo estará protegido por la fe pública registral.

### **1.3. El registro de la propiedad y la protección de la propiedad privada**

De conformidad con la página de Internet del Registro General de la Propiedad, establece que: “El antecedente inmediato fue el denominado Registro de Hipotecas, que consistía en una toma de razón de las mismas, que apenas





llenaba las necesidades del desarrollo crediticio de la época y se implanto en Guatemala el 31 de Enero de 1768, basado en una pragmática del Rey Carlos III de España, modificaba el sistema general de registros, para que los diferentes pueblos cabeza de jurisdicción se reunirán en un solo Registro común a todos.”<sup>4</sup>

Conforme la página web de la institución relacionada, se establece: “El Registro de la Propiedad quedó abierto al público en la ciudad de Guatemala el 17 de septiembre de 1877, siendo su primer registrador el Licenciado Enrique Martínez Sobral.”<sup>5</sup>

En lo que se refiere al Registro de la Propiedad, la Enciclopedia Encarta expone que: “Es un dispositivo oficial de publicidad de los inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos. Tiene una importancia extraordinaria en cualquier sistema jurídico, pues la certificación del Registro de la propiedad constituye la mejor manera de conocer el estado jurídico en el que se encuentra un inmueble que se desea adquirir o alquilar, por ejemplo. Así, el comprador de una finca

---

<sup>4</sup> Registro General de la Propiedad. <http://www.registrogeneraldepropiedad.org.gt>. Consulta 12/6/2009

<sup>5</sup> *Ibid.* Consulta 12/6/2009



que el vendedor ofrece por una determinada suma de dinero, comprobará en el Registro si la finca soporta cargas o gravámenes que la hacen desmerecer de valor (si se encuentra gravada en favor de la finca vecina con una servidumbre de paso, si ha sido hipotecada en garantía de un préstamo que un banco ha concedido a su dueño, entre otras opciones)...”<sup>6</sup>

El Registro de la Propiedad, es una institución pública que tiene por objeto la protección de la propiedad privada, fue creado el 15 de septiembre de 1877, por el Decreto 175, Código Civil, durante el gobierno del General Justo Rufino Barrios.

En el inicio se debía tomar razón de todos los documentos relativos a imposiciones, ventas y redenciones de censos y tributos; venta de bienes y raíces que estuvieran grabados; fianzas en que se hipotecaban bienes y en general, todas las que tuvieran hipoteca especial o cualquier gravamen, designándose la forma de su liberación.

---

<sup>6</sup> Enciclopedia Encarta. Pág. 842



Se hizo obligatoria la inscripción de los derechos reales; se previno el término en que debían hacerse las inscripciones y la obligación de advertir a los otorgantes acerca del registro del testimonio de la escritura, para su inscripción.

Posteriormente a esta fecha, entraron en funcionamiento los Registros de la Propiedad de Quetzaltenango, Chiquimula y Alta Verapaz. El de la capital se denominó Registro del Centro; el de Quetzaltenango, los del Occidente de la República; el de Chiquimula los del Oriente; y el de Alta Verapaz agrupaba a los departamentos del norte del país. Posteriormente, se estimó que dos registros bastaban para suplir las necesidades nacionales y se suprimieron los de Chiquimula y Alta Verapaz.

Según datos establecidos en la información de la página de Internet del Registro General de la Propiedad establece que: "El 14 de Septiembre de 1963 el Coronel Enrique Peralta Azurdia, en su calidad de Jefe de Gobierno de Facto, emitió el Decreto Ley 106 que contiene el Código Civil vigente a partir del 1 de julio de 1964, y que en el libro IV regula el Registro de la Propiedad contenido en los Artículos del 1124 al 1250, algunos de estos Artículos fueron reformados



por el Decreto Ley 124-85 del Jefe de Estado, de fecha 29 de noviembre de 1985.<sup>7</sup>

Roca Sastre, define al Registro de la Propiedad como: "Institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos. Está confiado al funcionario público denominado, por ello, Registrador de la Propiedad."<sup>8</sup>

El mismo autor expone, que el Registro de la Propiedad es: "Una institución que tiene por objeto dar a conocer en forma pública los datos relativos a la propiedad mueble o inmueble que son de interés para la sociedad."<sup>9</sup>

Cabanellas define al Registro como: "... la acción de examinar cuidadosamente, anotar, incluir literalmente o extractar en las oficinas y libros del registro los actos y contratos de los particulares y las resoluciones de las autoridades administrativas o judiciales, entendiendo por registro la institución designada a

<sup>7</sup> Registro General de la Propiedad. <http://www.registrogeneraldepropiedad.org.gt>. Consulta 12/6/2009

<sup>8</sup> Roca Sastre, Ramón. Ob. Cit. pág. 89

<sup>9</sup> *Ibid.* pág. 91.



dar fe de los actos, documentos, contratos, resoluciones de índole muy diversa con preponderancia administrativa y judicial.”<sup>10</sup>

Manuel Ossorio citando a Cabanellas, dice que Registro es: “Acción y efecto de registrar, examen minucioso .... señal de que se pone en los libros, actuaciones, expedientes para su empleo o consulta.”<sup>11</sup>

Ramón Roca Sastre afirma, que a la rama del derecho que estudia el Registro de la Propiedad establece: “... a través del tiempo y tomando en cuenta el lugar, se le ha llamado con diferentes nombres, a saber: derecho hipotecario, publicitario, inmobiliario, del Registro Público de la Propiedad, inmobiliario registral, etc. Y concluye que la más apropiada es la de Derecho del Registro Público de la Propiedad. Erasmo Tello Girón establece que es una institución que sido creada por el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades, destinadas a dar fe de el aseguramiento de los derechos que de ellos se derivan. Inscribir quiere decir transcribir literalmente o extractar documentos públicos o privados y asentarlos

---

<sup>10</sup> Cabanellas, Guillermo, *Diccionario de derecho usual*, pág. 369

<sup>11</sup> Ossorio, Manuel. *Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales*, pág. 189.



en los folios de los libros en los sistemas que se llevan en los correspondientes registros públicos.”<sup>12</sup>

El Registro de la Propiedad constituye un mecanismo, oficina o centro público llamado a dar la voz anunciadora de cómo en la práctica se encuentra distribuida dicho dominio.

El Artículo 1124 del Código Civil, determina que: “Es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.”

La Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 230 preceptúa que: “El Registro General de la Propiedad deberá ser organizado para el efecto de que en cada departamento o región que la ley específica determine, se establezca su propio Registro de la Propiedad y el respectivo catastro fiscal”.

---

<sup>12</sup> Roca Sastre, Ramón, *Ob. Cit.* Pág. 78



Dicho cuerpo normativo, ordena crear Registros ya sea en cada departamento tal y como se encuentra delimitada políticamente la república o bien, en cada región tal y como la dividirá y delimitará la Ley respectiva a la que se hace mención en el Artículo 231 de dicho texto constitucional, que establece: “Región metropolitana. La ciudad de Guatemala como capital de la República y su área de influencia urbana, constituirán la región metropolitana, integrándose en la misma el Consejo Regional de Desarrollo respectivo. Lo relativo a su jurisdicción territorial, organización administrativa y participación financiera del Gobierno Central, será determinado por la ley de la materia.”

Descentralizar y regionalizar constituyen servicio a toda la nación en condiciones similares, por lo que estas formas de organización administrativa para el funcionamiento del Registro de la Propiedad son novedosas.

El Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala indica que: “El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.”




Esto conlleva a la flexibilización de los actos registrales, evitando la pérdida de recursos económicos y esfuerzos humanos, garantizando lo bienes, derechos y acciones de los usuarios en cada departamento o región.

El catastro fiscal y el Registro de la Propiedad, son instituciones íntimamente relacionadas, por lo que la Constitución las contempla en un solo proceso. Ambas instituciones coordinarán la información que manejan para fines específicos y comunes.

En la descentralización y regionalización se deja abierta la posibilidad de que esa fluidez al tráfico mercantil, lleve a cabo con los avances de que la ciencia pone a disposición, facilitando los negocios propios de cada departamento o región, a la vez que reducirá esfuerzos y costos a los habitantes de las comunidades, proporcionándoles la información registral inmediata.

Manuel Ossorio, expone respecto al Registro de la Propiedad que: “Es una institución destinada a inscribir la titularidad y concesiones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre el mismo y como





garantía para las partes contratantes, no solo en lo que se refiere al bien en si mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario. Se inscriben en el Registro derechos reales que pesan sobre el inmueble.”<sup>13</sup>

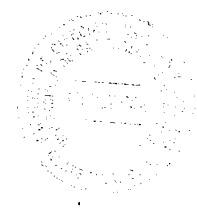
El sistema concentrativo: En su funcionamiento los Registros de la Propiedad de Guatemala y Quetzaltenango, aplican el sistema concentrativo, reuniendo en una sola institución varias jurisdicciones departamentales, bajo una misma organización, recursos humanos y materiales y utilizando el sistema de inscripción de folio real, en el cual se asigna a cada bien inscrito un número de finca por cada folio, en el que se inscriben todos los cambios, transformaciones, gravámenes y anotaciones relacionadas con la finca.

El folio real se divide en tres secciones importantes, que deben tomarse en cuenta así:

- Lo relacionado con la descripción física del inmueble y el propietario;
  
- Lo relativo a las cargas y limitaciones, y

---

<sup>13</sup> Ossorio, Manuel, **Ob. Cit.** pág. 178



- Lo relativo a las hipotecas y gravámenes en general.

El Registro de la Propiedad Guatemalteco es declarativo, ya que su eficacia se basa en declarar la existencia, transmisión, modificación o extinción de un derecho constituido con anterioridad a la presentación del testimonio de la Escritura al Registro, o sea con el otorgamiento de la escritura ante el notario como profesional del derecho.

La función calificadora del registrador: Es el instrumento jurídico por medio del cual verifica, examina y analiza la legalidad, tanto de fondo como de forma de documentos presentados al Registro para su inscripción, con el objeto de aceptarlos, suspenderlos o denegarles el acceso al registro, indicando en estos últimos casos, los motivos y la ley en que se funda.

El registrador aprecia, analiza, determina y declara la legalidad de fondo y de forma de los títulos o documentos que se presentan al Registro, con el objeto de aceptarlos, denegarlos o suspenderlos, indicando en los últimos casos los motivos y las leyes en que se funda. Vela para que las solicitudes y documentos

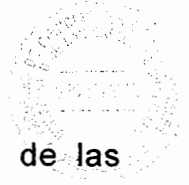


que se presenten estén sujetos a inscripción, cumplan con los requisitos de fondo y de forma que establecen las leyes de la materia.

Naturaleza jurídica: La calificación registral no comparte de las características de la función judicial, considerada en sentido estricto, ya que el registrador no resuelve a través de ella un conflicto de intereses de relevancia jurídica, ni declara la existencia de un derecho controvertido, sino solamente se concreta a determinar la legalidad de fondo y de forma de los documentos que pretenden su inscripción registral.

Como consecuencia, si los mismos son suficientes para inscribir, anotar, o dejar sin efecto legal alguno, un acto o contrato relacionado al dominio y demás derechos reales sobre bienes, tanto inmuebles como muebles identificables.

Existe una teoría que le adjudica la naturaleza administrativa, es claro que aunque el Registro es un órgano administrativo, no está instituido para administrar. Las decisiones del registrador trascienden del campo de una simple función administrativa, ya que no solo reafirman la autenticidad del acto



y el documento sino promueven en forma determinante el desarrollo de las relaciones jurídicas y fomentan como consecuencia la certeza de que están investidos los asientos registrales donde las decisiones se reflejan produciendo efectos erga omnes.

Existe otra teoría que afirma que encuadra en jurisdicción voluntaria, es la que prevalece al indicar que la función calificadora tiene la naturaleza propia de los actos de jurisdicción voluntaria con peculiaridades propias. Como efectos de la función calificadora registral, se pueden enunciar los siguientes:

- La aceptación
  
- La suspensión y
  
- El rechazo de lo solicitado.

#### **1.4. Libros principales en forma electrónica**

El Registro General de la Propiedad, cumple con sus actividades laborales



llevando los libros principales aún de forma electrónica, para determinar en cual de ellos realizará la inscripción tales como:

- De entrega de documentos, de inscripciones, de cuadros estadísticos, de índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de los inmuebles.
- De prendas: Común, agraria, ganadera, agrícola, industrial, de vehículos motorizados, y de prendas de bienes muebles por adquirir;
- De propiedad horizontal;
- De inscripciones especiales;
- De vehículos motorizados;
- De naves y aeronaves;
- De minas;



- De concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable y no renovable,
- De avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte, así como cualquier otro necesario para el buen funcionamiento de la institución.

## CAPÍTULO II



### **2. La importancia del uso de la tecnología a través del Internet**

En la década de los cincuenta, el sistema internet no se concibió como red de un sistema de cómputo, sino que más bien debía satisfacer ciertas necesidades del Ministerio de Defensa de Estados Unidos de América, para lograrlo, se necesitaba una red que no fuera dependiente de una sola computadora central, esto es importante, pues el concepto original de red de computadora exige una computadora central (servidor), que administre la información y esté al servicio de los usuarios enlazados con la red.

Para los expertos del Ministerio de la Defensa de Estados Unidos, una red con una computadora central les pareció muy vulnerable, ya que si la computadora central era atacada toda la red se perdía.

De esta manera que en la década de los sesenta se empezó a desarrollar un sistema de red que dependiera de un servidor y se organizara para que la



computadora trabajara de manera independiente a otras. Siendo así que de todas las computadoras enlazadas al sistema, se podía obtener la información, pero de esta manera se evitaba que si era dañada una computadora se cayera todo el sistema.

### **2.1. Antecedentes del surgimiento del Internet**

La red de información Internet, es una red de redes, la cual engloba una complejidad técnica debido a que se ha construido a partir de la necesidad de relacionar, diversos equipos de cómputo, por medios como el cable, las ondas de radio o los satélites, con la finalidad de compartir recursos para hacer más óptimo su aprovechamiento.

En la década de los ochentas se implementó un nuevo programa de protocolo común llamado Transmisión Control Protocol TCP/IP, que funcionaba de forma más eficaz que el NCP, ya que convierte los datos que han sido enviados por internet en pequeños paquetes, luego los envía a su destino en base a direcciones a través de diferentes puntos de enlace de Internet y al llegar a su





destino la computadora los vuelve a transformar, en datos que se pueden procesar.

Es en esta misma década que ARPANET se desliga de internet debido los objetivos militares habían quedado atrás, internet ya era conocido y utilizado por universidades e instituciones científicas nacionales e internacionales. El año de 1986 financiada por el Gobierno Federal de los Estados Unidos de América, se fundó la National Science Foundation Network por sus siglas (NSFNET), en español la Fundación Nacional de la Ciencia de los Estados Unidos, con el objetivo de crear diferentes líneas de enlaces para internet y así facilitar la transferencia de datos, conocidas como Backbones (columna vertebral).

En 1995, se da la verdadera expansión de internet fuera de las fronteras de los Estados Unidos de América, principalmente en Europa. La National Science Foundation Network, intentó imponer una política de uso aceptable (acceptable use policy), esto con la finalidad que internet solo se utilizara con fines científicos y no comerciales pero no fructificó ya que el gobierno de Estados Unidos levantó los subsidios otorgados para el estudio y creación de internet



privatizándolo. Otro aspecto importante que influyó el libre acceso al uso de internet fue un proyecto, del Presidente en esa época, Bill Clinton que autorizó la entrada a la red de empresas teniendo un resultado explosivo ya que había nacido la famosa autopista informática.

Es allí donde empieza a difundirse, y puede utilizarse para toda clase fines, de esta manera desde la fecha hasta ahora a tomado un auge inimaginable y se ha vuelto parte de todos los ámbitos en que se desarrolla la sociedad.

## **2.2. La difusión y uso de la red de información internet en Guatemala**

En Guatemala, aparece la utilización del internet, nueve años después de su nacimiento en los Estados Unidos. En 1991, en Guatemala ya existían dos compañías Citel y Prodata que prestaban servicios de las redes Geonet y Delphi, que no eran realmente servicios de internet. Fue en las instalaciones de la Universidad del Valle que el ingeniero Luis Furlán director del Centro de Estudios en Informática y Estadística, conectó su computadora a través de un nodo uucp (unix to unix copy), que le permitía conectarse una o dos veces al




día en el horario de 15 a 17 horas regularmente con el nodo Huracán en Costa Rica y le permitía comunicarse a través del correo electrónico con científicos de otros países.

Ante el interés de miembros de otras universidad que despertó dicha conexión, ésta no fue suficiente lo que provocó la búsqueda de otras opciones para poder acceder a dicho servicio. En 1992, se establece el Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONCYT).

La parte ejecutora de este consejo consta de un número de comisiones que trabajan en diferentes áreas de ciencia y tecnología. Una de estas comisiones es la Comisión de Información e Informática y el primer proyecto que presentó fue Mayanet, una red de Ciencia y Tecnología, que uniría a las diferentes universidades guatemaltecas.

Se buscó apoyo financiero y se empezó a trabajar en el proyecto, todo marchaba sobre ruedas pero surgieron inconvenientes políticos y legales, debido a que en esa época era GUATEL, empresa del Estado, quien tenía el



monopolio de las telecomunicaciones. El presidente en funciones Ramiro de León Carpio, intervino y se celebró un acuerdo entre la CONCIT Y GUATEL en diciembre del año 1995. En este acuerdo se ofrecieron rebajas en la comunicación vía satelital, dos años de servicios gratis al Instituto de Nutrición de Centro América y Panamá (INCAP) y el Instituto Centroamericano de Investigación y Tecnología Industrial (ICAITI).

Paralelamente surge la empresa privada Cybernet, y posteriormente muchas más entre ellas: TikaNet, Infovia, Citel, Prodata, Corpotelsa, GBM, y varias empresas de telefonía celular. Mayanet en la actualidad ha restringido su uso a las instituciones del gobierno. Mientras el 3.4 por ciento de la población utiliza internet, es decir aproximadamente 400 mil usuarios, el ámbito científico y universitario se prepara para la llegada de la segunda versión de la red de redes: internet 2.

Los problemas de congestión en internet (más de 675 millones de personas utilizan la red en todo el mundo, según datos de la Unión Internacional de Telecomunicaciones), llevaron a un consorcio de universidades y laboratorios



estadounidenses dedicados a la investigación, a planear la creación de una nueva red nacional, que fuera varias veces más rápida que la internet actual.

En octubre de año 1996, el presidente Clinton propuso que se asignarán 500 millones de dólares del presupuesto federal, durante los siguientes cinco años, para ayudar a financiar el esfuerzo. Originalmente se formó un grupo de 34 universidades investigadoras entre ellas las Universidades de California, Harvard, Michigan Stanford y el Massachussets Institute of Technology (MIT), para diseñar la nueva red pero posteriormente el grupo se duplicó con la participación de grandes compañías de computación y empresas de telecomunicaciones.

El sistema propuesto, llamado internet 2 o internet de próxima generación, brinda una velocidad mil veces superior a la actual, mantiene los servicios anteriores web, noticias, correo electrónico, FTP y telnet y se añaden nuevos: teleinmersión, videoconferencia, laboratorio virtual y educación a distancia. Resolverá los problemas actuales de la internet que son: saturación, número limitado de las direcciones IP, obsolescencia de protocolos de altas



velocidades, seguridad en comercio electrónico, privacidad de la información.

En un principio solo beneficiará a la comunidad académica, pero se prevé que en un espacio muy corto pueda convertirse en comercial.

“En Guatemala, todas estas posibilidades serán posibles a través de una iniciativa de la Universidad del Valle que junto al resto de universidades y mediante la creación de la Asociación Reagie (Redes Avanzada Guatemalteca para Educación e Investigación), se unió al proyecto Alice (América Latina interconectada con Europa), establecido para crear una infraestructura de redes de investigación dentro de América Latina y su interconexión con Europa. Alice, que se enmarca dentro de las acciones del programa @LIS de la Comisión Europea, está formada en América Latina por Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Colombia, Costa Rica, Cuba, Ecuador, Salvador, Honduras, México, Nicaragua, Panamá, Paraguay, Perú, Uruguay, Venezuela y, ahora, Guatemala”.<sup>14</sup>

La red de información Internet, se define de la siguiente manera: “Es el sistema global de información que: a) se encuentra lógicamente interconectado por direcciones únicas globales basadas en el protocolo internet (IP) o sus

---

<sup>14</sup> Pellicer, Liliana, *La hija de internet*, revista D, No. 14, Prensa Libre, pág. 20.



consecuentes extensiones, b) es posible soportar comunicaciones haciendo uso del protocolo de control de transmisión/ protocolo internet (TCP/IP) o sus consecuentes extensiones, y/u otros protocolos IP-compatibles, y c) provee o hace accesible, privadamente, un alto nivel de servicio basado en las comunicaciones e infraestructuras descritas".<sup>15</sup>

Se deduce que es un sistema maestro de diversas redes de computación, que cumple dos funciones básicas: medio de comunicación y medio de información. Como sistema de redes de cómputo, internet presenta una característica especial: cualquier computadora puede conectarse al sistema.

Únicamente es necesario contar con un programa de computación TCP/IP. Como medio de comunicación, internet brinda diversos canales de enlace, entre ellos se encuentra la comunicación escrita (e-mail), la comunicación verbal (contacto por teléfono), e incluso comunicación visual (teleconferencia en internet). Como medio de información, internet puede compararse con una inmensa biblioteca, a la cual es posible acceder desde cualquier computadora en cualquier parte del mundo.

---

<sup>15</sup> Altmark Daniel R, *Boletín informático de la biblioteca electrónica-derecho informático*, pág. 32



Internet es una red internacional o de computadora interconectadas, que permite comunicarse entre sí a decenas de millones de personas, así como acceder a una inmensa cantidad de información de todo el mundo.

Conecta a muchas otras redes para el intercambio de mensajes, servicios en línea tales como CompuServe, con su millón de usuarios, MCI Mail, GENie y otros redes tales como BITNET, EARN, EBONE, NORDUNET y redes virtuales, como Usenet y FidoNet y cientos de compañías tales como: Digital Equipment Corporation y Apple Computers.

### **2.3. Características y principios relevantes del Internet**

El uso del Internet, destaca características que lo hacen determinante e imprescindible, el autor Lorenzetti expone que: "Es una red abierta, puesto que cualquiera puede acceder a ella; es interactiva, ya que el usuario genera datos navega y establece relaciones; es internacional, en el sentido que permite trascender las barreras nacionales; hay multiplicidad de operadores; tiene aptitud para generar sus propias reglas sobre la base de la costumbre; muestra





una aceleración del tiempo histórico; permite una comunicación en tiempo real y una desterritorialización en las relaciones jurídicas; disminuye drásticamente los costos de transacción.”<sup>16</sup>

Cuando se hace referencia a una aceleración del tiempo histórico es importante hacer notar que se está frente a una tecnología que muestra una tasa de expansión muy acelerada; basta recordar un dato muy citado: para llegar a tener 50 millones de usuarios, la radio demoró años; el teléfono 25 años; la PC 16 y el acceso a internet 4 años.

#### **2.4. Principios aplicables a Internet**

Aunque Internet no es regulable por el momento, si se pueden determinar algunos principios sobre los que se desarrolla; los cuales de forma básica son: Libertad de expresión; es uno de los principios más significativos de esta red y del cual ha surgido más controversia con respecto; es un espacio público o

---

<sup>16</sup> Lorenzetti, Ricardo L., Comercio electrónico, pág 10.



privado; hay responsabilidad de los proveedores de información o de los intermediarios, y si los derechos de propiedad asfixian la libertad.

El principio de libertad de comercio, conlleva la auto regulación de las partes y con ello una mínima intervención estatal que se limita a lo necesario para el funcionamiento institucional del mercado. A través de diversas disposiciones ha sido afirmado este principio.

El principio de no discriminación del medio digital, establece que todo Estado libre debe de actuar de forma que no represente limitación para la participación de un sujeto por el simple hecho de que no exista un documento o instrumento escrito.

Debe permitir y garantizar la libertad de las partes a poder elegir diferentes formas de archivo, registro, aceptación, firmas, al mismo tiempo reconocer esta formas como medios probatorios judiciales. El principio protectorio, establece que siempre ha existido el principio de protección a la parte más débil o que se encuentra en desigualdad de condiciones.



Este principio no ha quedado fuera del ámbito del Internet, en donde se ha discutido mucho sobre su aplicación, a través de ordenamientos jurídicos se garantizan reglas justas para la actuación de las partes.

La protección de la privacidad, constituye el opuesto a los principios de libertad de expresión y el principio de libertad del comercio, por lo tanto, un principio muy discutido en relación del límite que debe determinar el Estado con en relación a la protección de datos de los usuarios de internet que podrían ser perjudicial si se diera su divulgación. Internet al ser una red abierta pone a merced de cualquier persona datos e información de las personas, es muy común que el correo electrónico tenga acceso todo tipo de información que no ha sido solicitada.

Libertad de información y de autodeterminación, como principio va muy ligado con el principio de protección a la privacidad. Incluye la facultad del individuo de disponer y revelar datos referentes a su vida privada, y su derecho a acceder a todas las fases de elaboración y uso de estos datos, es decir su acumulación, su trasmisión, su modificación y su cancelación. Al ser internet



una tecnología global, se recoge el principio de que sus disposiciones deber ser interpretadas conforme al carácter internacional.

## **2.5. Servicios básicos de Internet**

Para los usuarios, los servicios básicos de Internet incluyen: Comunicación; acceso remoto; transferencia de archivos; comunicación para acceso a información texto, gráficas, audio, video.

El correo electrónico, es uno de los sistemas que presenta Internet para el intercambio de todo tipo de información entre los usuarios que conforman esta red mundial. Se podría enviar toda la información que se encuentre en la computadora (imágenes, sonido, texto, programas, etc.) a todo usuario, utilizando la opción de una añadido o attached, pero principalmente sirve para intercambiar mensajes como lo haríamos con cartas o memorándums pero de forma más rápida casi inmediata, sin contacto físico de personas, y muy importante a cualquier lugar del mundo. Desde el punto de vista económico representa una gran ventaja, ya que únicamente se necesita la dirección e-mail.



Los servicios de correo electrónico, son una de las mejores opciones cuando se desea poner información al alcance de muchas personas. El correo electrónico es la forma predominante de comunicación en internet, dos tipos de información basados en el correo electrónico, las listas de correo (los servidores que administran listas de correo) y los servidores de acervo.

Las listas de correo o listas de interés, son una buena forma de distribuir información de alta prioridad, en esencia es una lista de domicilios electrónicos de personas a las que se pueden enviar correo empleando un solo domicilio.

Es como un alias que contiene los nombres suscritos de tal modo que cuando se envía un mensaje a la dirección de éste, el mensaje se distribuye automáticamente entre los usuarios inscritos evitando el envío del mensaje a cada uno de los inscritos por separado.

Un servidor de acervo envía archivos por correo electrónico y responde a las solicitudes que mandan los usuarios vía correo electrónico, es decir las listas de acervo sirven para manejar automáticamente las peticiones de los usuarios a



través de correo electrónico con una variación posible, es decir que los servidores de acervos pueden enviar información que se genere en el momento, como la fecha y la hora, y no sólo información contenida en archivos estáticos computarizados.

El protocolo de transferencia de archivos en inglés File Transfer Protocol, permite la transmisión de la información de una computadora a otra, muy útil en la transferencia de grandes archivos binarios (software, fotografías, hojas de cálculo, sonidos, animaciones, textos planos, archivos multimedios, imágenes, etc.), con FTP se puede manipular archivos de cualquier formato.

Hace sólo algunos años el FTP, era uno de los servicios más difundidos y utilizados para transferir información, así mismo uno de los servicios más temidos de internet debido a que para ser utilizado era necesario tener conocimiento más o menos profundo del sistema Unix.

“En nuestros días el uso de FTP se simplificó debido a que tal servicio ya se encuentra integrado en la mayor parte de los programas de navegación de



internet, Navigator o Explorer. Un usuario de internet necesita para transferir un archivo o un programa escribir la dirección FTP y seleccionar el archivo"<sup>17</sup>

Como en telnet (objeto de estudio más adelante), FTP hace que el servidor conectado solicite el ingreso de un nombre de usuario y una contraseña denominada password, de igual manera existe gran diversidad de archivos y programas en servidores FTP que pueden ser copiados fundamentalmente de dos clases los archivos demo, programas con tiempo de expiración o incompletos (shareware) y los archivos gratuitos (freeware).

La World Wide Web (WWW o web), es el servicio de mayor importancia en la actualidad en internet junto con el correo electrónico. Sus conceptos se definieron a principios de 1989 y sus primeros servicios comenzaron a estar disponibles a principios de 1993. Fue creada en 1990 por Consorcio de la Red Mundial (CERN), Laboratorio Europeo de Física de Partículas. Actualmente administrado por The World Wide Web Consortium, también conocido como la Iniciativa de la Red Mundial.

---

<sup>17</sup> Rojas Amendi, Ob. Cit; pág 15.



El Consorcio de la WWW es financiado por un gran número de miembros corporativos, incluyendo AT&T, Adobe Systems, Inc., Microsoft Corporation y Sun Microsystems, Inc. Su propósito es promover el crecimiento de la web desarrollando especificaciones y software de referencia que estarán disponibles para todos sin costo alguno. El Consorcio es administrado por MIT con el Instituto Nacional Francés para la Investigación en las Ciencias de la Computación (INRIA), fungiendo como un anfitrión europeo, en colaboración con CERN. Es una colección de documentos multimedia conectados mediante ligas.

Físicamente la web está compuesta por su computadora personal, una aplicación de navegador de web una conexión con un proveedor de servicios de internet, computadoras llamadas servidores que albergan información digital, y enrutadores y conmutadores cuya función es dirigir el flujo de información. La web es conocida como un sistema cliente-servidor.

La computadora es el cliente y la computadora remota que alberga los archivos electrónicos es el servidor. El WWW tiene sus propias características, además





de integrar la mayor parte de los servicios de información en una forma simple e intangible. Se requiere un cliente FTP para tener acceso a un servicio FTP, un cliente gopher para tener acceso a un servicio gopher.

Sin embargo, un cliente WWW permite tener acceso a todos esos tipos de servicios y a otros más. Es como una plataforma a través de la cual las personas y organizaciones pueden comunicarse y compartir información. Cuando esta información se encuentra accesible se dice que está publicada en la web. Quienes publican en ella, pueden hacer que sus sitios sean abiertos a cualquier internauta, que puede acceder a ellos sin restricciones de ningún tipo, o por el contrario permitir el acceso sólo a aquellos que cuentan con la debida autorización.

La WWW utiliza el lenguaje de computadoras de hipertextos (hypertext). A través de este lenguaje es posible mediante la activación de una orden sin tener que utilizar el menú, una conexión contenida en el texto llamada hipervínculo (hyperlink), con otros archivos grabados en internet.



Las páginas web, son aquellas empleadas para visualizar la información en el web pueden existir en cualquier número dentro de un servidor, así como estar enlazadas con otras páginas.

Una página de internet o página web, es un documento electrónico que contiene información específica de un tema en particular y que es almacenado en algún sistema de cómputo que se encuentre conectado a la red mundial de información denominada internet, de tal forma que este documento pueda ser consultado por cualquier persona que se conecte a esta red mundial de comunicaciones y que cuente con los permisos apropiados para hacerlo.

Los documentos de WWW se escriben empleando un lenguaje llamado HTML, que son las siglas de HyperText Markup Language, en español lenguaje de marcación de hipertexto. Es lenguaje base de armado de hipertexto, utilizado para la construcción de los documentos de la WWW. En su forma original es como un texto normal en los que se han insertado comandos de formato. Cualquier documento en formato HTML, puede incluir enlaces denominados links, hacia otros tipos de información o recursos.



El portal, es un término sinónimo de puente, para referirse a un sitio web que sirve o pretende servir como un sitio principal de partida para las personas que se conectan al World Wide Web. Son sitios que los usuarios tienden a visitar como sitios ancla. Los portales tienen gran reconocimiento en internet por el poder de influencia que tienen sobre grandes comunidades.

La idea es emplear estos portales para localizar la información y los sitios que interesa y de ahí comenzar la actividad en internet. Un sitio web no alcanza el rango de portal sólo por tratarse de un sitio robusto o por contener información relevante. Un portal es más bien una plataforma de despegue para la navegación en el web.



## CAPÍTULO III



### 3. La informática jurídica y su relación con el derecho

Entre el derecho y la informática se podrían apreciar dos tipos de interrelaciones, si se toma como enfoque el aspecto netamente instrumental, se está haciendo referencia a la informática jurídica. Pero al considerar a la informática como objeto del derecho, se hace alusión al derecho de la informática o simplemente derecho informático.

La ciencia informática y la del derecho, se interrelacionan eficazmente, por cuanto el derecho en su aplicación, es ayudado por la informática; pero resulta que ésta debe de estar estructurada por ciertas reglas y criterios que aseguren el cumplimiento y respeto de las pautas informáticas; así pues, nace el derecho informático como una ciencia que surge a raíz de la cibernética, como una ciencia que trata la relación derecho e informática desde el punto de vista del conjunto de normas, doctrina y jurisprudencia, que van a establecer, regular las acciones, procesos, aplicaciones, relaciones jurídicas, en su complejidad, de la



informática. La informática jurídica en relación con el derecho informático hace válida esa cooperación. La primera es una ciencia que estudia la utilización de aparatos o elementos físicos electrónicos como la computadora, al servicio del derecho; es decir, la ayuda que este uso presta al desarrollo y aplicación del derecho.

### **3.1. Definición de informática jurídica**

La informática jurídica estudia el tratamiento automatizado de: "Las fuentes del conocimiento jurídico, a través de los sistemas de documentación legislativa y jurisprudencial y doctrinal informática jurídica documental, las fuentes de producción jurídica, a través de la elaboración informática tanto de los factores lógicos-formales que concurren en el proceso legislativo y en la decisión judicial y los procesos de organización de la infraestructura o medios instrumentales con los que se gestiona el derecho."<sup>18</sup>

Es la disciplina que estudia el tratamiento automatizado de la información judicial, incidiendo en las fuentes de producción jurídica a través de la

---

<sup>18</sup> Rojas Amandi, **Ob. Cit.**, pág 18.



elaboración informática de los factores lógico-formales, que concurren en el ámbito legislativo y en la decisión judicial. No es más que la tecnificación del derecho por medio de los avances científicos, para dotar al orden jurídico positivo, de seguridad, rapidez, precisión, eficacia, eficiencia, para el desarrollo sistémico del derecho, sino en su elemento más elevado que es la justicia, al menos en procedimientos.

### **3.2. Campo de la informática jurídica documental**

La informática jurídica distingue dos grandes campos de manera inicial, una parte, llamada informática jurídica de gestión que es la encargada de una u otra forma de la mecanización de la oficina y por otra parte está la informática de ayuda a la decisión.

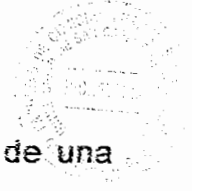
La informática registral se ocupa de todos los registros, ya sean públicos o privados. Su objetivo es facilitar a los usuarios datos fehacientes en todos los registros oficiales, con más rapidez y facilidad de acceso. Por ejemplo el Registro Civil, registro de vehículos motorizados, registro de la propiedad.



La ventaja que tiene este sistema es que puede lograrse el dato en forma instantánea desde cualquier oficina pública, obviamente con el sistema de control y reserva de datos pensable en todo tipo de registro público, en consecuencia de lo anterior, ayuda a la organización, los avances más sustanciales en materia de información aplicada al derecho se ve en la denominada automatización de las actividades y gestiones de carácter jurídico que se realizan en la oficina jurídica, administración pública o en cualquier lugar donde el ordenador o computador realiza de manera más eficiente y óptima todas aquellas operaciones estandarizadas y que obedecen a pautas regulares y constantes en la escritura, el registro la transcripción, la contabilidad, la documentación, la comunicación y la certificación.

La aplicación de la metodología informática a toda actividad de trabajo en la oficina jurídica, no se queda solo como medio de optimización del documento jurídico sino que además atañen otros procesos como el acceso registral y el operacional. La informática jurídica documental, consiste en el tratamiento automatizado de las fuentes del conocimiento jurídico, a través de los sistemas de documentación legislativa, jurisprudencial y doctrinal.





La información a la que se acceda vía electrónica, puede encontrarse de una forma simple o de una forma automatizada para su búsqueda. Como ejemplo que abarcan los sistemas de documentación para que estos tengan un acceso más lógico en el momento de automatizar su contenido.

Se considera un ejemplo de lo anterior, la información vía Internet por medio de la cual los usuarios de cualquier parte del mundo, pueden de manera rápida y segura, tener acceso a las páginas de los diferentes organismos y así obtener la consulta.

El Diccionario de Internet y Redes establece: "El funcionamiento de la red, varias computadoras individuales conectadas entre sí forman una red de área local (LAN). Internet consiste en una serie de redes (LAN) interconectadas. Las computadoras personales y las estaciones de trabajo pueden estar conectadas a una red de área local mediante un módem a través de una conexión RDSI o RTC, o directamente a la LAN. También hay otras formas de conexión a redes, como la conexión T1 y la línea dedicada. Los puentes y los hubs vinculan



múltiples redes entre sí. Un enrutador transmite los datos a través de las redes y determina la mejor ruta de transmisión.”<sup>19</sup>

Las clases de documentos que procesan se clasifican así: Documentos legislativos; documentos jurisprudenciales; documentos doctrinales. A nivel de registro se utilizan ordenadores como ayuda para la toma de decisiones de carácter jurídico registral.

Ello va a depender de muchos factores, desde la evolución de la inteligencia artificial y los denominados sistemas expertos, hasta crear una cultura informática, que permita la integración de los procedimientos jurídicos registrales.

La informática operacional es una de las ramas de la informática jurídica de gestión y que en un inicio se utiliza en el campo jurídico procesal para controlar la actuación o etapas de un proceso específico, tanto en la vía administrativa como judicial. Se vive en un mundo globalizado y Guatemala y sus

---


<sup>19</sup> Diccionario de Internet y Redes; McGraw-Hill; Pág. 287; España; 2003.



instituciones no están excluidas de estos cambios, independientemente de cualquier operación que se realiza dentro del mundo de la informática en sus diferentes operaciones, llámese jurídica, registral, documental, decisional u operacional, lo cierto es que la comodidad y rapidez con la que se pueden realizar las gestiones hacen de este mundo agitado un pequeño oasis en una sociedad altamente convulsionada, por los males endémicos de este siglo, tales como el estrés y otras enfermedades derivadas de la filosofía pragmática, desarrollada hace algunos años por los Estados Unidos de América.

### **3.3. Delimitación de la informática jurídica y la registral**

Para delimitar de forma sencilla la diferencia entre la informática jurídica y la informática registral, se debe indicar el objetivo básico de la primera, es el de incorporar la tecnología de la información al derecho, y la informática registral, su objetivo esencial es regular el fenómeno informático en cuanto a su incorporación a la sociedad; ejemplo de ello son los documentos o contratos registrales, la protección legal del software, los delitos informáticos y todos



aquellos actos y hechos con origen en la informática y que tengan repercusiones en la sociedad.

Existe una clara diferencia entre informática jurídica y derecho informático, y en el caso que ocupa, la informática registral, no es más que una parte autónoma del derecho, y por ende no queda mucho margen para tratar en este asunto.

Para indicar que la informática registral es una rama autónoma del derecho, deberá cumplirse con una serie de estudios complejos y estructurales, que incluyen como requisitos: principios, doctrina, investigación y legislación; lo importante en esta investigación es indicar que la informática registral es el puente que entrelaza dos caminos, el del Registro General de la Propiedad y el de la informática, recordando que en el camino del registro de la propiedad que sienta las bases para esa unión, que no permite estancarse, pues sufre cambios constantemente, por lo que se debe ser flexible y tener comunicación continua, tanto de los actores de ambas ciencias como de los especialistas, usuarios e investigadores de otros países para compartir las experiencias adquiridas por cada uno, sobre todo al ser tras fronterizo.



Las tecnologías de la información y la explosiva aparición de la informática han producido cambios en todos los ámbitos de la sociedad. El derecho no podía dejar de ser afectado por dichos cambios, sufriendo una transformación que se expresa en las diferentes relaciones existentes entre informática y derecho. Es de allí, que ha nacido la informática jurídica que comprende la aplicación de todos los avances tecnológicos al derecho. El derecho informático que surgió de la necesidad de regular lo relacionado a los avances de la ciencia tecnológica y de esta cuenta proteger los derechos fundamentales el hombre.

Es a través de la creación de nuevas tecnologías que nace la informática jurídica, como un instrumento al servicio del derecho. Es la ciencia que estudia el uso de procedimientos cibernéticos para el tratamiento, almacenaje y recuperación de información jurídica y de información pública o privada con repercusión jurídica, así como el empleo y control de esos procedimientos tanto por parte del Estado como de los particulares.

La técnica interdisciplinaria que tiene por objeto el estudio e investigación de los conocimientos de la informática general, aplicables a la recuperación de la



información jurídica, así como la elaboración y aprovechamiento de los instrumentos de análisis y tratamiento de información jurídica necesarios para lograr dicha recuperación. Es una aplicación concreta de la informática al derecho, comprende los sistemas de archivo y documentación jurídica, de asistencia en las tareas administrativas de apoyo a las actividades jurídica y la construcción de modelos para la comprensión del sistema jurídico, que tienen como función esencial optimizar la labor del abogado, jurista y el juez.

## CAPÍTULO IV

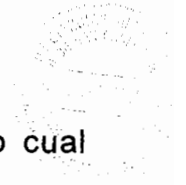


### **4. El uso del internet como mecanismo de publicidad registral de bienes inmuebles y la función notarial**

El surgimiento del Internet como medio de comunicación y como fuente que origina relaciones entre personas; y por medio del cual se pueden contraer derechos y obligaciones, fomenta el desarrollo actual de la informática registral, porque se le había considerado solo para regular lo acontecido entre el usuario, la computadora hardware, software, y la información que se procesaba.

El uso del Internet conlleva la aplicación de conceptos tradicionales del registro como el ámbito espacial de la validez de las normas quedan limitados al utilizarse conceptos que atañen a esta realidad informática como el espacio virtual o el ciberespacio.

El Internet obligó a la informática registral al ser retomado y estructurado de una manera que le permitirá estudiar y brindar solución a los problemas que



provoca el fenómeno informático acontecido con el uso de éste, para lo cual considero fundamental uno de sus principios, como es el de flexibilidad y como se comenta en el medio la tecnología avanza más rápido.


Para solucionar esto, existen autores que construyen rápidamente las estructuras de una institución que puede ir al paso del avance tecnológico y se ha denominado la informática registral en Internet.

#### **4.1. El Registro General de la Propiedad de la zona central y el Internet**

El campo de la informática registral soporta el caudal de acciones y hechos que se suscitan en Internet, tienen como objetivo básico, desarrollar la institución, incorporar y regular el fenómeno informático.

La diferencia entre cada término varía esencialmente en el espacio o cantidad de materia que cada uno interpreta de la magnitud del fenómeno informático, para algunos específico como la informática registral, para otros la relación con la tecnología o tecnologías de la información y las comunicaciones amplio y





extenso. El desarrollo de la tecnología es tan rápido que esto puede cambiar lo que sí es innegable, incluso para los detractores de la informática, es que el fenómeno informático, las tecnologías de la información y las telecomunicaciones son una fuente material importante para la institución del registro y por ello se estudia esta relación como el registro informático que de gran importancia para el derecho.

Como componentes personales, que auxilian en su labor tanto al registro como al Internet. Se deja claro el tipo de relación o acción que se establezca en el Internet, hay que anotar sus actores o partícipes.

En general son: El proveedor de servicios de Internet; el usuario y los servidores; desde el punto de vista legal; el proveedor de acceso a la red; el proveedor de sitio o almacenamiento; el proveedor de contenido y los usuarios o destinatarios finales. Se le denomina también usuario de la red o cibernauta y es la persona natural o jurídica que se conecta al Internet a través de un equipo de cómputo y que cuenta con servicio de acceso, con el objeto de hacer uso de la red para realizar operaciones registrales.

#### **4.2. La naturaleza del internet en el Registro General de la Propiedad**



La naturaleza del Internet en el Registro es entre usuarios, proveedores de servicios del Internet y servidores que en este caso sería el mismo Registro inclusive terceros, que se producirán acciones que interesan a la institución y por esta razón cada ciudadano y el Estado; porque estos tres elementos subjetivos básicos pueden estar en diferentes situaciones cada uno y por ende, regulados por diferentes normas y condiciones.

La naturaleza del servicio, es la prestación del mismo, con la diferencia, que no siempre habrá reciprocidad de intereses entre los elementos subjetivos de la negociación, pues obviamente cada quien buscará las mejores prerrogativas, y como en toda negociación, persistentemente existirán ventajas y desventajas.

El Internet en relación al registro tiene infinidad de características, pero describiré brevemente las principales relacionadas con el Registro, entre ellas están: No existe jurisdicción para ingresar al Registro por medio del Internet; el factor tiempo para que se informe en el Registro; no existen fronteras para



informarse por medio del Internet al Registro; facilidad de acceso a la información en el Registro; no es necesaria la presencia de las partes en el Registro; no existe regulación legal para el Internet en el Registro; el costo de acceso del Internet al Registro es bastante económico; no existe jurisdicción para ingresar al Registro.

Con el desarrollo de la ciencia y la tecnología, la vida del ser humano se ha hecho más cómoda, práctica y en alguna medida más precisa, y han sido los avances en la sofisticación de los sistemas electrónicos los que han revolucionado al mundo en todas las esferas del conocimiento y de las ciencias y el derecho no ha escapado a esta evolución.

La implementación de tecnología de punta a las instituciones del país, específicamente al Registro, ha venido a menguar los grandes problemas de organización, seguridad, riesgos de deterioro y un sin fin de problemas que mediatizaban el perfecto funcionamiento de dicha institución. Estos únicamente podrán ser consultados, pero también para referencia histórica, obviamente, el haberse logrado la consolidación de todas las fincas o bienes inscrito en el



registro, para evitar el deterioro que empieza a impedir la manipulación de los registros.

#### **4.3. Los discos ópticos autorizados**

Debe haber un estricto control con los discos ópticos que se utilicen, de tal manera que quede legislada la supervisión por medio de los órganos jurisdiccionales competentes pues éstos al igual que los libros del Registro General de la Propiedad.

La información que se salvaguarde en ellos debe tener seguridad física, así como la fuente de donde se obtuvo la información, a que debe quedar resguardada para su respectiva custodia que son los folios reales que se han mencionado.

En cuanto a la referente a la reproducción de cada uno de los discos ópticos, que se encuentren llenos de la información, y deben ser remitidos para su almacenamiento en las bóvedas del Banco de Guatemala, según lo regulado en



el Artículo 21 del Reglamento del Registro General de la Propiedad, o bien en algún otro banco del sistema del país. Debe quedar respaldada y garantizada la información, pues cualquier eventualidad como por algún siniestro, no puede descartarse; para lo cual se debe empezar a prepararse con métodos y sistemas adecuados como la automatización del Registro y que a su vez impere la seguridad registral en todo el sentido de la palabra.

Se considera que la protección de la información guardada electrónicamente, podría trascender las fronteras de nuestro país, pues como ya es sabido, existen bancos en países de Europa con un sólido prestigio en resguardar bienes de naturaleza esencial, en este caso la propiedad y derechos reales.

#### **4.4. Beneficios de la seguridad registral**

La seguridad registral, es la prestación de un servicio eficaz al usuario, el que debe perfeccionarse en cuanto a los mecanismos existentes en la actualidad.

Ya que el sistema actual amenaza la seguridad registral por las razones citadas. Esto implica que debe existir ante todo la seguridad jurídica, lo cual



debe ser el fundamento principal de toda modernización, se debe velar por que se cumpla con las bases fundamentales siguientes, para que esta misma se fomente en nuestro ámbito registral tales como: Seguridad jurídica; notarial; física registral; seguridad operativa.

Las fases fundamentales citadas, las define claramente un artículo de la revista número uno del Registro, que ilustra sobre la doctrina y jurisprudencia registral, la seguridad jurídica registral encuentra su respaldo en la seguridad jurídica notarial, ya que el registro obligadamente se sujeta a la autenticidad de todos los actos y contratos susceptibles de registrarse, recordando que el registro no puede garantizar la seguridad y certeza jurídica del ciudadano en el tráfico de bienes inmuebles y muebles, si estos funcionarios no ejercen con ética su función; pues el notario debe de otorgar esos actos y contratos revestidos de autenticidad y de buena fe, por ello adquieren el carácter de fuerza de prueba constituida que se ha mencionado con anterioridad.

Una vez inscritos produce la eficacia y la certeza erga omnes de los derechos reales . La seguridad física registral permite prever el extravío, la adulteración y



el deterioro, porque la información jurídica registrada se deposita en medios manuales los libros y es obligación del Registro, garantizar que no se produzca ninguna de las alteraciones, que conlleven a circunstancias que puedan restarle eficacia jurídica a la información.

Debe contarse con un equipo que ofrezca satisfacer estos requisitos que se han citado como es la microfilmación de información, salvaguardando la información de los libros, sistema del cual se debe de despedir, pues estos libros están expuestos a siniestros que da el resultado de riesgos que no es posible en muchas ocasiones, recuperar tal información. Por ello es imperativo llevar a cabo la reforma registral con la garantía absoluta del acatamiento de las normas para la debida aplicación de los principios registrales, bajo el estricto control del funcionamiento moderno.

Al quedar la información plasmada, desde el momento de ingreso del documento en el Registro, el número asignado al documento es el factor clave que nos ayuda a determinar en donde o en qué fase se encuentra el mismo. Existen varias fases, las cuales quedarán esquematizadas en la presente



investigación. Por lo tanto, en cada departamento que ingresa el documento, sus encargados están obligados a ingresar la información sobre la ubicación del documento.

Que sea suspendido el documento por no llenarse los requisitos de forma que exige Código de Notariado en el Artículo 31, que establece: Son formalidades de los instrumentos públicos: Lugar y fecha del otorgamiento; el nombre del apellido o apellido de los otorgantes; razón de haber tenido a la vista los documentos que acrediten la representación legal suficiente de quien comparezca en nombre de otro; la intervención de intérprete de quien comparezca en nombre de otro; relación del acto o contrato con sus modalidades; la firma de los que intervienen en el acto o contrato o la impresión digital en su caso.

Que sea rechazado el documento: por ejemplo, que la finca que se desea enajenar, gravar o limitar se encuentre en el departamento de Quetzaltenango, y que el testimonio por consiguiente presentado para la inscripción registral se haya presentado ante el registro central, procede de plano el rechazo de dicho





documento. En el Registro existen varias fases que deben superar los documentos que ingresan a dicha institución, las que a continuación se detallan:

**a. Fase de ingreso de documentos:** Se hace un escaneado del mismo, el proceso de guardar información, consiste en un número que se le asigna a cada documento que ingresa, determinándose la hora, minutos y segundos así como la fecha de ingreso de los documentos al Registro.

Esto se hace con el fin de llevar el control de ingreso de datos para la consolidación del proceso para las nuevas operaciones registrales que han de efectuarse en el folio real.

**b. Fase de calificación:** El documento ingresado que es la identificación señalada con anterioridad y el escaneado o bien que es la réplica exacta del documento que se ha ingresado, como decir una fotocopia del documento. En esta fase los documentos, son analizados para determinar si cumplen los requisitos de forma exigidos por la ley.



**c. Fase de impuestos recaudados:** Los documentos muchas veces son contrataciones afectas por las leyes tributarias del país por lo que para determinar y verificar si cumple o no con los impuestos requeridos por la ley, la delegación del Ministerio de Finanzas Públicas envía y asigna fiscales, o delegados de dicha entidad, con el propósito de verificar la tributación como la exenciones fiscales reconocidas y que se encuentren debidamente apegadas a la ley y en su defecto, se aplicarán las multas que establecen las respectivas leyes fiscales.

**d. Fase de contabilidad:** Debe verificar de acuerdo al arancel correspondiente, los honorarios de la inscripción registral solicitada, honorarios que son determinados por los operadores registrales.

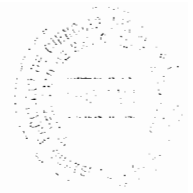
**e. Fase de operación:** Es la fase de las inscripciones registrales, pues ella debe estar revestida de legalidad y sin error alguno, pues una omisión o un error implica problemas tanto para el usuario como para el mismo registro de la propiedad.



Las operaciones en sí son las inscripciones registrales que quedan plasmadas en el folio real, de acuerdo a un documento que se ha ingresado por un notario hábil o de un funcionario facultado por la ley para los efectos de la operación.

**f. Fase de firma y sello:** Ésta debe cumplir los documentos para su validez en cuanto a la inscripción registral efectuada; la firma del registrador quedará impresa en el documento original, es decir, en el testimonio en la que se hubiere efectuado la razón registral, así como su respectivo sello quedando archivada dicha firma en el disco óptico que contenga la información del folio en que se hizo constar la operación registral.


**g. Fase de entrega:** Es el momento en que el documento razonado o bien suspendido por las razones de omisión de algún requisito de forma o de fondo se entrega al usuario los requisitos faltantes los cuales podrán ser muchas veces subsanados con las aplicaciones y aclaraciones, estos documentos notariales que procedan certificaciones computarizadas; ofrecen un historial completo de la finca quedando la información solicitada en un tiempo prudencial, acortándose el plazo por tratarse de un medio computarizado.



#### **4.5. El registro de firma de notarios en materia registral**

Los profesionales notarios, deben registrar su firma en el Registro General de la Propiedad, como requisito, para operar los documentos que remitan a dicha entidad para su inscripción, se determina si los notarios por ser los profesionales que más relación tienen con esta institución, se encuentran activos, si han fallecido, o bien han sido inhabilitados, por lo que debe mantenerse actualizado el registro de datos que proporciona dicha información.

En el ejercicio de la función notarial, que consiste básicamente en la creación del instrumento público, la relación que tiene el notario con entes registrales, al remitir un documento autorizado por notario, deben ser comparados con los rasgos caligráficos de la firma deben quedar registrados para que se eviten datos maliciosos que perjudiquen a terceros, actualmente, se lleva un control bastante estricto, cada documento que ingresa, se escanea y se registra en el libro de control de ingresos, así procede el registro de las firmas de los notarios con su respectivo sello. Se hace más fácil el trabajo al personal o de los operadores con el uso de las computadoras, en la operación se mantiene



garantizado el principio de prioridad, conlleva la descentralización del registro que beneficiaría a la población en general.

Con el uso de Internet ayuda a los profesionales notarios en sus actividades y su función notarial. Los mecanismos existentes relacionados con la seguridad en el tráfico jurídico de los bienes susceptibles de registro.

#### **4.6. Consulta por medio de red externa de datos**

Ésta opera mediante el equipo de cómputo adecuado para ingresar a la red informática; que de acuerdo con los requisitos necesarios regulados por la institución, reglamento interno, y mediante las leyes aprobadas por el Congreso de la República; sedes que pueden tener acceso:

Persona individual y jurídica que llenen los requisitos indispensables para obtener la información registral por ejemplo: Pagar una cuota que ayude al mantenimiento del mismo servicio automatizado y que a la vez que sea poseedor del equipo adecuado para entrar a la red informática del registro.



Respaldo de información almacenada. Bóveda del Banco de Guatemala u otro del sistema bancario, copia en el extranjero; el tiempo prudencial para realizar copias de respaldo de la información registral plasmada en los discos ópticos, medida para la seguridad jurídica registral. Según manifiesta la ingeniera Vilma de Castañeda, encargada de llevar a cabo la modernización registral automatizada que al estar completamente lleno el disco, saldrán dos copias de la información matriz la primera, a las bóvedas del Banco de Guatemala o bien de algún banco privado del sistema y la segunda; al extranjero, como respaldo al patrimonio.

Esto ofrece mayores beneficios para que se haga constar el derecho que actualmente obra en un libro que tarde o temprano se deteriorará.

De esta manera se establece una información que se encuentra en tres lugares y que por lo tanto, dará mayor confianza al sistema registral. El prototipo clásico de las instituciones burócratas que no ayudan más que a causar retardos que llevan al caos. Por ello debe de apoyarse la automatización que se está llevando a cabo, pues los riesgos son mínimos.

#### **4.7. La Internet como mecanismo de publicidad y sus ventajas**



La red de información Internet, es el instrumento que ha permitido darle forma al concepto de globalización, y si se acepta que se está en la era de la información, éste permite obtener datos para todos, al instante y en cualquier momento y lugar.

Siendo un recurso que aglutina a todos los medios de comunicación existentes hasta ahora, tales como teléfono, televisión, radio, prensa escrita, fotos, cine, libros, conversación, correo, música, su uso es beneficioso para el derecho registral.

Las principales tendencias se mueven hacia áreas de seguridad, inteligencia de negocios, arquitectura orientada a servicios, principalmente por los centros de datos, consolidación de servidores, gobierno corporativo, automatización de procesos de pequeñas y medianas empresas, crecimiento en servicios móviles de voz y datos, en general un potencial de comunicación electrónica digital y comercial.



En Guatemala, es el Registro General de la Propiedad la entidad que realiza una adquisición inmobiliaria, la inscripción de testimonios tales como los de compraventa, mutuo con garantía hipotecaria, usufructo, carta de pago, arrendamiento, etc., es siempre una actividad rogada, por lo que el procedimiento registral se inicia con la presentación del título o documento que contiene el acto o contrato inscribible de conformidad con la ley y un duplicado claramente legible.

La falta de seguridad jurídica registral, permite la posibilidad de que los notarios sean sorprendidos en su actuar y por ende se afecte a terceros, cuando el titular de un bien inscrito en dicho ente, vende o enajena sus derechos requiriendo al notario que faccionamiento el contrato respectivo.

Sorprende a un tercero, disponiendo del mismo bien en ese mismo día, debido a que es una realidad que por el sistema de pagar impuesto, compra de timbres fiscales, así como el momento en que se realiza el contrato o bien por contratiempos en la remisión del testimonio para su registro, se pone en riesgo los derechos del adquirente de buena fe.

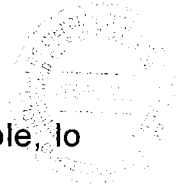




Es una realidad que los notarios realizan una investigación al solicitar una consulta electrónica en dicho ente registral, pero claramente se establece que el dato es la conservación de la finca a la fecha, pero no existe información si hay en trámite algún instrumento para su inscripción, puesto que esto no se publicita, ni es del conocimiento del que consulta, ignorándose si ya se dispuso de dicha finca en forma incorrecta o anómala. El titular de un derecho, puede quedar afectado en su patrimonio, cuando la temporalidad que supone un riesgo para el adquirente de buena fe, provoca una inscripción tardía.

El uso de la Internet a favor de la seguridad registral, permite que el Registro General de la Propiedad a través de la modernización tecnológica y computarizada, puede facilitarle a un notario que informe por seguridad jurídica del resultado del instrumento faccionado por dicho profesional, que sus servicios fueron requeridos para una instrumento determinado que afectará un bien inscrito.

Lo anterior, permite la publicidad del estado actual de aquellos testimonios remitidos por notarios y pendientes de inscripción bien inscrito informando con



ello al resto de la población que tenga interés, la situación real del inmueble, lo que se logrará a través de la consulta por Internet o denominada consulta a distancia.

Una vez determinado que no existe física, material o inmaterialmente el ciberespacio, es lógico concluir que no hay gobierno que tenga competencia y por lo tanto la facultad de legislar sobre el ciberespacio.

Lo que los gobiernos pueden hacer y de hecho los países desarrollados, es legislar acerca de las actividades o de los comportamientos de los ciudadanos sujetos a su jurisdicción en el ciberespacio. Un término que amplía la línea de la no jurisdicción o falta de jurisdicción sobre la Internet es el espacio global en este caso su labor es eminentemente administrativa en relación a los dominios existentes en Internet.

La velocidad a la que viaja la Internet al Registro General de la Propiedad es comparable a la velocidad de la luz, lo que permite que los hechos o actos se consideren realizados casi de inmediato, a diferencia que el mundo real con el



simple acto de compartir información o de conseguirla puede tardar mucho tiempo.

Para hacer una inscripción registral en forma manual como antiguamente se realizaban, era tedioso para los usuarios por el tiempo perdido, pero eso cambio con la implementación de la informática al Registro. No existen fronteras para informarse por medio de la Internet al Registro, ya que su acceso es inmediato.

La información de la Internet en el Registro como principio, no puede limitarse a sectores específicos, es decir que determinado grupo de datos no puede ponerse disposición de un solo grupo, la información por este medio está a disposición de todos. Es decir, que si el Registro cuenta con una página Web, ésta podría ser consultada desde cualquier parte del mundo y no solo por los guatemaltecos. La excepción a esa libertad de información son las restricciones de acceso pues son normativas que especifica el que provee la información, teniendo los siguientes beneficios en relación a la seguridad jurídica en relación a la publicidad registral de bienes inmuebles:



- La facilidad de acceso a la información en el Registro, es aplicable a todas las ciencias que utilizan Internet y es una de las principales.
  
- La información queda disponible con tal facilidad, como no tener límites de horario, distancia, idioma, etcétera.
  
- A pesar de la discrepancia en los diferentes horarios se puede tener información. Un ejemplo de esto es la información que se obtiene para saber si están inscritos los documentos registrales.
  
- El costo de acceso del Internet al Registro es bajo, lo que fortalece la seguridad registral y su publicidad.
  
- En el futuro no sería necesaria la presencia de las partes en el Registro, esta característica se puede aplicar con un ejemplo: Un usuario realiza una operación registral por medio de Internet, luego recibe un aviso o bien un correo electrónico; informándole de la operación registral.

## CONCLUSIONES



1. La automatización de los servicios del Registro General de la Propiedad, así como la utilización de tecnología, no es utilizado aún en beneficio del principio de publicidad registral, al hacer muchas de las gestiones únicamente en la sede del Registro, lo que dificulta el acceso a la información automatizada.
2. La inseguridad jurídica registral, deja a los usuarios en la difícil situación de saber cuál es el estado actual de los bienes inmuebles inscritos, cuando el titular de un bien inscrito en dicho ente, vende o enajena sus derechos, que no hay forma electrónica y de primera mano para demostrar que ya dispuso de dicho bien con anterioridad.
3. Debido a que el Registro General de la Propiedad no utiliza la publicidad en los medios de comunicación, para divulgar el servicio electrónico con el que cuenta, la población desconoce el servicio que presta dicho ente, lo que produce la ineficacia e ineficiencia del servicio.




4. La modernización tecnológica y computarizada del Registro General de la Propiedad, no puede quedar relegada a la entrega, registro y devolución de documentos, debido a la falta de seguridad jurídica registral existente en el país y la dificultad que existe en obtener datos registrales.
  
5. La información pendiente de digitalizar es mínima, el motivo por el cual no se ha digitalizado aún 100% es por diversas razones tales como: dificultades técnicas de captar la imagen, deterioro o falta de folio correspondiente entre otras.

## RECOMENDACIONES



1. Es necesario que el Registrador General de la Propiedad, aplique políticas tecnológicas modernas, para que exista una adecuada comunicación electrónica entre usuarios y el ente registral, porque la modernización de la institución, mejora el principio de publicidad registral.
2. El Registro General de la Propiedad, debe utilizar la página web en Internet, para que los usuarios puedan consultar el estado actual de los bienes inmuebles inscritos, incluyendo documentos suspendidos o rechazados, que son el indicio de que existe un documento que afecta el inmueble inscrito, para que no sean sorprendidos compradores de buena fe.
3. El Estado, debe intervenir en los aspectos de seguridad registral que presta el Registro General de la Propiedad, con la optimización y constante implementación de la tecnología que utiliza, además de



divulgar el servicio electrónico que presta, a través de los medios de comunicación, para que la población utilice la Internet y realizar las consultas registrales de las que tenga interés, satisfaciendo a los usuarios, garantizando la seguridad jurídica.

4. Que el Estado, fortalezca las medidas de seguridad en el sistema registral y garantizar la conservación y manejo adecuado de los backup o copias de respaldo para que sea un punto de resguardo, no sólo de los bienes, sino de los notarios que son los usuarios más comunes de la entidad, por qué evita en el futuro problemas de tipo judicial.
  
5. Es necesario que el Estado fortalezca la publicidad registral, con el fin de dar a conocer inmediatamente con la consulta electrónica, el estado actual de un bien inscrito, para que el usuario y los notarios, conozcan si existen o no documentos suspendidos o rechazados, que puedan afectar el estado actual del inmueble, por que evitará que se realicen estafas en vetas anómalas de bienes inmuebles.





## BIBLIOGRAFÍA

ALTMARK, Daniel R. **Boletín informático de la biblioteca electrónica-derecho informático.** Ed. De Palma. Argentina. 2000

ALTMARK, Daniel R. y Bielsa, Rafael A. **Informática y derecho**, aportes doctrina internacional. 1t.; 2t.; Buenos aires, Argentina: Ed. De Palma, 1987.

BARRIOS OSORIO, Omar Ricardo. **Derecho e informática aspectos fundamentales.** Ed. Mayte, Guatemala. 1995

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**, Ed. Heliasa S.R.L. Viamonte 1730, piso 1, Buenos Aires Argentina. 1985.

CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral.** Ed. Porrúa, México, 1976.

CASTÁN TOBEÑAS, J., **Derecho civil español común y foral.** Ed. Reus, S.A. España. 1982.

ESCOBAR DÍAZ, Hermenegildo D. **Los contratos traslativos de dominio y su faccionamiento notarial.** Tesis Usac. Guatemala. 1976.

GARCÍA CIFUENTES, Abel A. **Obligaciones del notario posteriores a la autorización de un instrumento público.** Tesis Usac. Guatemala. 1970.

GARCÍA SECAIDA, Milton T. **Importancia y aplicación de los principios registrales.** Tesis, Usac. Guatemala. 1990.



LARRAUD, Rufino, **Curso de derecho notarial**, Ed. De Palma, Buenos Aires, Argentina 1966.

LORENZETTI, Ricardo L. **Comercio electrónico**. Ed. Abeledo- Perrot. Argentina. 2001.

MARINELLI GOLOM, José Dante, **La responsabilidad del notario y su régimen en el derecho guatemalteco**. (s.e.). Universidad Mariano Gálvez. Guatemala 1979.

MUSTAPICH, José María, **Tratado teórico práctico de derecho notarial**, Ed. Tucuman, Argentina. 1957.

MUÑOZ, Nery Roberto, **El instrumento público y el documento notarial**, Ed. Mayte. 1996.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**: Ed. Heliasta México, D.F. 1985.

PELLICER, Liliana. **La hija de internet**. Revista D, No. 14, Ed. Prensa Libre, Guatemala. 2009.

Registro General de la Propiedad de la zona central.  
<http://www.registrogeneraldepropiedad.org.gt>. Consulta 12/6/2009

ROJAS AMANDI, Victor Manuel. **El uso de internet en el derecho**. Ed. Oxford University Press, México. 2000.

SOPENA, Ramón. **Diccionario Enciclopédico Ilustrado de la lengua española**, Tomo I, Pag.331, 905, Ed. Ramón Sopena, Barcelona.



**Legislación:**

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

**Código Civil.** Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala. 1963.

**Código de Notariado.** Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala. 1946.

**Reglamento del Registro General de la Propiedad.** Acuerdo Gubernativo número 30-2005 del Presidente de la República de Guatemala. 2005.

**Arancel General de los Registros de la Propiedad.** Acuerdo Gubernativo número 339-96 del Presidente de la República de Guatemala. 1996.