

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



**LA SEGURIDAD JURÍDICA FRENTE A LA AUTOMATIZACIÓN  
QUE OPERA EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD  
Y SU PROBLEMÁTICA**

**PEDRO MAURICIO TZOC SAQUIC**

**GUATEMALA, ABRIL DE 2009**

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

**LA SEGURIDAD JURÍDICA FRENTE A LA AUTOMATIZACIÓN  
QUE OPERA EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD  
Y SU PROBLEMÁTICA**



**TESIS**

Presentada a la Honorable Junta Directiva  
de la  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
de la  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Por

**PEDRO MAURICIO TZOC SAQUIC**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADO Y NOTARIO**

Guatemala, abril de 2009.

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

DECANO: Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana  
VOCAL I: Lic. César Landelino Franco López  
VOCAL II: Lic. Gustavo Bonilla  
VOCAL III: Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez  
VOCAL IV: Br. Marco Vinicio Villatoro López  
VOCAL V: Br. Gabriela María Santizo Mazariegos  
SECRETARIO: Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

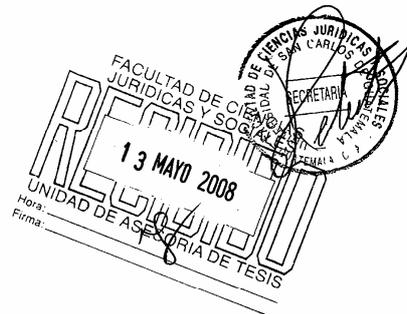
Presidente: Lic. Carlos Urbina Mejía  
Vocal: Lic. Jaime Ernesto Hernández Zamora  
Secretario: Lic. Juan Carlos Godínez Rodríguez

**Segunda Fase:**

Presidenta: Licda. Mayra Yojana Véliz López  
Vocal: Lic. Juan Ramiro Toledo Alvarez  
Secretario: Lic. Gustavo Adolfo Cardenas Díaz

**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. Carlos René Contreras Arias**  
**Abogado y Notario**  
**Colegiado número 3,028**  
**11 Avenida "A" 7-40 zona 1, Pasaje San Jorge.**  
**Ciudad Guatemala.**  
**Teléfonos: 22305179-22518302**



Guatemala, 13 de mayo de 2008.

**Licenciado:**  
**Carlos Manuel Castro Monroy**  
**Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis**  
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**  
**Ciudad Universitaria.**

**Estimado Licenciado:**

En cumplimiento de providencia emanada de esa Unidad, tengo el agrado de manifestar a usted, que procedí a prestar asesoría de tesis al Bachiller **PEDRO MAURICIO TZOC SAQUIC**, en su trabajo: **"LA SEGURIDAD JURÍDICA FRENTE A LA AUTOMATIZACIÓN QUE OPERA EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Y SU PROBLEMÁTICA"**.

Al respecto me permito informar que la investigación en mención, se llevó a cabo a través de múltiples sesiones de trabajo y en definitiva, se ajusta a los requerimientos científicos y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, son congruentes con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, resulta procedente aprobar dicha investigación.

En virtud de lo cual, me permito rendir un dictamen favorable sobre el trabajo de tesis, para que pueda ser discutida en el examen público del sustentante.

Con las muestras de mi consideración, me es grato suscribirme como su atento servidor.

**Carlos René Contreras Arias**  
**ABOGADO Y NOTARIO**

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



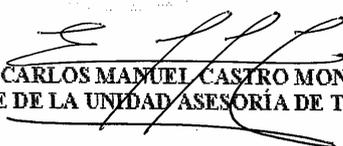
FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES  
Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, C.A.



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, cinco de agosto de dos mil ocho.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) VICTOR MANUEL TOJIN CHANCHAVAC, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante PEDRO MAURICIO TZOC SAQUIC, Intitulado: "LA SEGURIDAD JURÍDICA FRENTE A LA AUTOMATIZACION QUE OPERA EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Y SU PROBLEMÁTICA".

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 el 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 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 estimen pertinentes".

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

cc. Unidad de Tesis  
CMCM/ragm



Lic. Victor Manuel Tojín Chanchavac  
Abogado y Notario  
Colegiado No. 5,798  
2a. Calle 0-22 zona 5,  
Santa Cruz del Quiché, Quiché  
Teléfono: 77550191



Guatemala, 25 de agosto de 2008.

**Licenciado:**  
**Carlos Manuel Castro Monroy**  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Ciudad Universitaria.

**Estimado Licenciado:**

Conforme al nombramiento emitido por esa Jefatura, el día cinco de agosto del presente año, se me designa como Revisor del trabajo de tesis al Bachiller **PEDRO MAURICIO TZOC SAQUIC**, intitulado: **"LA SEGURIDAD JURÍDICA FRENTE A LA AUTOMATIZACIÓN QUE OPERA EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Y SU PROBLEMÁTICA"**.

Considerando que en el presente trabajo, se revisó cuidadosamente efectuándose algunos cambios y sugerencias pertinentes, con el objetivo de brindarle un mejor desarrollo a su monografía, para el cual a criterio del suscrito revisor, cumple con todos los requisitos ordenados en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, es decir que su contenido se adecua a los requerimientos científicos y técnicos, así también la metodología, las técnicas utilizadas, la redacción, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía, son congruentes respecto al tema desarrollado.

Por lo tanto, se emite dictamen favorable al presente trabajo, para que continúe su trámite hasta culminar su aprobación en el Examen Público de Tesis.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para presentar las muestras de mi más alta consideración y respeto.

Lic. VICTOR MANUEL TOJIN CHANCHAVAC  
Abogado y Notario

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, C. A.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, doce de febrero del año dos mil nueve.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante PEDRO MAURICIO TZOC SAQUIC. Titulado LA SEGURIDAD JURÍDICA FRENTE A LA AUTOMATIZACIÓN QUE OPERA EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD Y SU PROBLEMÁTICA. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

CMCM/sllh



## **DEDICATORIA**

- A DIOS: Por ser la fortaleza de mi vida.
- A MIS PADRES: Manuel Tzoc Tzoc y Jacinta Teodora Saquic Ixcotoy, por el amor, comprensión, motivación y el apoyo incondicional.
- A MIS HERMANOS: Por el cariño, paciencia y compañía que me han brindado.
- A MI ABUELA: Bernabela Ixcotoy, por su valioso aporte moral.
- A MIS TÍOS: Con fraternal cariño.
- A LOS LICENCIADOS: Carlos René Contreras Arias, Cándida Domitila Juárez Morales de Contreras, Victor Manuel Tojín Chanchavac, Vladimir Aguilar Guerra y Estuardo Castellanos.
- A: La Universidad de San Carlos de Guatemala y en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por darme la oportunidad de convertirme en un profesional.
- A: Todos ustedes, por compartir este triunfo conmigo.

## ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

### CAPÍTULO I

1. Derecho registral inmobiliario.....	1
1.1. Definición.....	1
1.2. Naturaleza jurídica.....	2
1.3. Autonomía del derecho registral.....	2
1.4. Sistemas registrales.....	3
1.4.1. Clasificación.....	3
1.4.2. Sistemas registrales según la eficacia y valor jurídico.....	5
1.4.3. Sistema que adopta en Guatemala.....	6
1.5. Principios esenciales del derecho registral.....	7

### CAPÍTULO II

2. Registro General de la Propiedad de Guatemala.....	29
2.1. Registro en el sentido amplio.....	29
2.2. Definición.....	30
2.3. Antecedentes históricos.....	31
2.4. Organización.....	33
2.5. Funcionamiento.....	34
2.6. Técnicas registrales.....	37
2.7. Desventajas de las técnicas utilizadas.....	38

### CAPÍTULO III

3. Reforma registral.....	41
3.1. Antecedentes.....	41
3.2. Procedimiento de inscripción manual.....	42
3.3. Desventajas del procedimiento manual.....	44

	<b>Pág.</b>
3.4. La informática jurídica.....	46
3.4.1. Sistema computarizado.....	48
3.5. Fases que se implementaron para llegar a un sistema computarizado..	49
3.5.1. Investigación preliminar.....	49
3.5.2. Determinación del equipo de trabajo.....	50

#### **CAPÍTULO IV**

4. Modernización registral.....	53
4.1. Antecedentes.....	53
4.2. Sistema actualizado del Registro General de la Propiedad.....	57
4.3. Proceso de conservación de libros.....	58
4.4. Procedimiento de una inscripción automatizada.....	61
4.5. Avances tecnológicos de la inscripción registral.....	63
4.5.1. Módulo de caja.....	63
4.5.2. Módulo de scanner.....	64
4.5.3. Módulos de trabajo de operación registral.....	64
4.5.4. Módulo de revisión.....	67
4.5.5. Módulo de firma electrónica en fase I.....	67
4.5.6. Firma electrónica en fase II.....	67
4.5.7. Satélites de secretaría.....	68
4.5.8. Módulo de notarios.....	68
4.5.9. Módulo de consulta computarizado.....	68
4.6. Ventajas que desarrolla la modernización registral.....	69

#### **CAPÍTULO V**

5. La seguridad jurídica de la automatización que opera el Registro General de la Propiedad.....	71
5.1. Seguridad en términos generales.....	71
5.2. Seguridad jurídica.....	72

	<b>Pág.</b>
5.3. Diferencia con la certeza jurídica.....	73
5.4. Constitución Política de la República de Guatemala.....	74
5.5. La seguridad en la automatización registral.....	75
5.6. Fundamentos legales para sustentar el proceso automatizado.....	76
5.7. Análisis de la seguridad jurídica de la automatización registral y su problemática.....	77
CONCLUSIONES.....	83
RECOMENDACIONES.....	85
BIBLIOGRAFÍA.....	87

## INTRODUCCIÓN

El Registro General de la Propiedad implementó un nuevo sistema registral, para mejorar el servicio en forma pronta y jurídicamente certero y de esa manera, garantizar al tráfico jurídico inmobiliario, suministrando una información confiable, siendo uno de sus principios fundamentales, la seguridad jurídica.

Con relación a lo anterior, cabe preguntarme si es efectivo el actual sistema automatizado y el porcentaje en la certeza jurídica, que opera en la modernización registral, para evitar la pérdida y la sustracción de la información de los libros físicos y sus malos manejos.

Por tal razón, el mencionado registro y su sistema, va encaminado a una operatividad con innovaciones de confiabilidad que ofrece al usuario en general, sin embargo en este trabajo, tiene la inminencia de dar a conocer las dificultades, que puedan ocurrir tales hechos en el proceso registral.

La investigación sobre esta materia, analiza y comprueba los problemas tipo externo e interno que encara la institución, en relación a la seguridad jurídica en el sistema automatizado, pudiendo existir factores de alto riesgo en las inscripciones, provocando una incertidumbre en el derecho de propiedad guatemalteco.

Basado en la búsqueda de una solución al problema y haciendo una relación con el derecho registral inmobiliario, planteo un estudio y análisis sobre la figura jurídica de la seguridad jurídica frente a la automatización que opera el Registro General de la Propiedad y su problemática.

Para pretender alcanzar esta investigación, se establecen los objetivos generales para dicho problema: la creación de nuevos sistemas de seguridad y control en la

información registral y la capacitación institucional del recurso humano en las áreas jurídicas y de sistemas.

Este trabajo consta de cinco capítulos: el primero, se refiere al derecho registral inmobiliario, su definición, la naturaleza jurídica, la autonomía, los sistemas y los principios esenciales que lo sustentan; el segundo, se refiere al Registro General de la Propiedad de Guatemala, en el cual hace énfasis sobre el registro en el sentido amplio, su definición, los antecedentes históricos, la organización, el funcionamiento, las técnicas registrales que utilizan y sus desventajas; el tercero, se refiere a la reforma registral, en cuanto a los antecedentes, el procedimiento de inscripción manual y las desventajas, la informática jurídica y las fases que se implementaron para llegar a un sistema computarizado; el cuarto capítulo se refiere al estudio de la modernización registral, los antecedentes, el sistema actualizado del Registro de la Propiedad, el proceso de conservación de libros, el procedimiento de una inscripción automatizada, los avances tecnológicos de la inscripción registral y las ventajas que desarrolla la modernización registral; y el quinto capítulo enfoca, a la seguridad jurídica de la automatización que opera el Registro General de la Propiedad, analizando la seguridad en términos generales, la seguridad jurídica, diferencia con la certeza jurídica, el análisis de la Constitución Política de la República de Guatemala, la seguridad en la automatización registral, los fundamentos legales para sustentar el proceso automatizado y el análisis de la seguridad jurídica de la automatización registral y su problemática.

Para la ejecución del presente trabajo, se practicó el método analítico, el cual se utilizó para estudiar el concepto de la automatización registral y analizando cada uno de ellos como la seguridad jurídica y la problemática, hasta encontrar su base la esencia del sistema automatizado. Una vez cumplido el objetivo se procedió la síntesis, esto es, las relaciones concretas cuyos vínculos son la ley. En lo referente a las técnicas de investigación, se utilizaron las bibliográficas y documentales, con el fin de que al encontrar material de apoyo se estudiara para luego adecuarlo a totalidad.

## CAPÍTULO I

### 1. Derecho registral inmobiliario

#### 1.1. Definición

“Es el conjunto de normas jurídicas, principios, instituciones y sistemas que regulan la inscripción, anotación y cancelación de derechos y obligaciones relacionados con las personas”.<sup>1</sup>

“Es la rama del derecho que regula la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos que las afectan, así como los efectos derivados de dicha registración. La palabra registración incluye todos los asientos que pueden practicarse en el Registro”.<sup>2</sup>

“El derecho registral es un sector del derecho civil, creado para la protección de los derechos, sin embargo parte del derecho registral, se refiere al conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y del funcionamiento de los organismos estatales, encargados de receptor fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o a los que afectan, relativos a los inmuebles, así como también las formas y resultados de tales registraciones y por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella”.<sup>3</sup>

En base a las definiciones anteriores, podemos indicar que estudia lo relativo a los actos, que desarrolla en los registros, las cuales corresponden llevar la organización y el funcionamiento de todo proceso, de inscripción de bienes muebles, inmuebles, derechos reales y gravámenes desde su creación hasta su extinción.

---

<sup>1</sup> Palacios Echeverría, Iván. **Manual de derecho registral**. Pág. 13.

<sup>2</sup> Cornejo Américo, Atilio. **Derecho registral**. Pág. 28.

<sup>3</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Derecho notarial y registral**. Pág. 212.

## **1.2. Naturaleza jurídica**

Para Carral y de Teresa, establece que la rama registral es de dos sentidos, adjetivo y sustantivo. Adjetivo: Porque constituye una formalidad, ya que se organiza el Registro General de la Propiedad, y regula el modo y forma de llevarlo, así como las estructuras de sus asientos. Sustantivo: Porque regula en los principios registrales, es decir, todo lo que responde a normas, teorías y conceptos puramente preceptivos.

“En lo concerniente del párrafo anterior, se deduce que el derecho inmobiliario en relación a la naturaleza jurídica, se afirma que es más de tipo sustantiva que adjetiva o formal. Por ejemplo se constituye dueño a una persona por presentar su título antes que cualquier otra persona que pudiera haber comprado el mismo bien, pues lo formal produce efectos jurídicos no procesales, sino de fondo, como en este caso, la constitución de carácter de propietario”.<sup>4</sup>

Según Marín Pérez, opina que el derecho inmobiliario, respecto a la naturaleza es meramente sustantivo, porque el entorno de la operación registral se envuelve apegado con cuerpos normativos y no doctrinal, no obstante, advierte y es compartida con otros tratadistas; el cual manifiesta que es un campo de amplio criterio, por lo tanto es aceptada como sustancial al referido derecho.

## **1.3. Autonomía del derecho registral**

Los autores Iván Palacios y Atilio Cornejo, creen que es autónoma, porque tienen sus principios que determinan y dan lineamientos para su estudio comparativo.

En Guatemala, se considera que el mencionado derecho no ha obtenido autonomía, porque forma parte del derecho civil, el cual se encuentra regulado y es dependiente del Libro IV del Decreto Ley 106 Código Civil, aunque en la doctrina lo acopla como

---

<sup>4</sup> Palacios, **Ob. Cit**; Pág. 15.

autónoma, pero dicha legislación lo descarta, como integridad a la civil, es decir, forma parte al normativo anterior.

En Argentina, se ha adquirido autonomía en el derecho registral, ya que existe una regulación vigente e independiente.

#### **1.4. Sistemas registrales**

”Es el conjunto de normas que en un determinado país, regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución. Lo cual dicho en forma sintética, sería el conjunto de normas reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del Registro”.<sup>5</sup>

Cuando se refiere a sistemas registrales, se describe como diferentes formas que se organizan los registros públicos, y a distintos efectos, que en estos pueden tener la inscripción, no sólo en cuanto a ser declarativa o constitutiva, sino también en lo concerniente a la protección de los terceros.

##### **1.4.1. Clasificación**

Tiene referencia según a varios criterios, tomando en cuenta que cualquiera tiene un valor limitado que puede dar lugar a simplificaciones.

Entre ellas tenemos: a) Sistema alemán y suizo, b) australiano, c) francés y d) el español.

---

<sup>5</sup> Fernández, Sanz. **Introducción al derecho inmobiliario**. Pág. 15.

### **a) Sistema alemán y suizo**

En los asientos de la institución registral funciona de forma constitutiva, pero para surtir sus efectos, precisa que previo a la inscripción, exista un negocio jurídico causal justificativo, y por consiguiente, surge vida jurídica.

El contenido se presume exacto, mientras, en la forma debida, no se demuestre lo contrario en la legitimación y disienta de la realidad jurídica; es mantenido a favor de terceros que adquirieron sus derechos, confiados en los datos depositados en el registro público, a través de la fe registral.

### **b) Sistema australiano**

Los datos, se consideran exacto de forma absoluta. La eficacia constitutiva de los asientos es tal, que no existen más derechos reales, que aquellos que nacieron antes en la vida legal.

Una inscripción es totalmente independiente del acto, negocio o título que lo formó. Lo que el registro publica es toda y única verdad, y por tanto, ordinariamente no es factible atacarlo, ya que técnicamente, no encuentra disparidad entre el contenido y la realidad jurídica extraregistral. Australia, adopta el sistema del título real, pues no existe otra cosa, que el registrador haya emitido.

### **c) Sistema francés**

No existe calificación en los documentos registrables, según por la búsqueda de otros, no convalida los títulos nulos o anulables. Una de las características de este sistema, es que existe un índice alfabético de persona y otro por fincas, encuadrado en orden cronológico y preferencia; entre los títulos presentados determina la registración, dando

prioridad el día, no la hora; por lo que se encuentra documentos presentados de la misma fecha del otorgamiento y el cual tendrá favoritismo.

#### **d) Sistema español**

La inscripción de un documento público es voluntaria y declarativa, exceptuando la hipoteca. Estableciendo en grupos por fincas, dejando espacio en cada una de ellas, para asientos posteriores, pues la transmisión inmobiliaria se da por el título más la tradición; es decir, que el otorgamiento de la escritura, equivale a la entrega de la cosa. La legitimación de la apariencia jurídica y el beneficio del tercero registral, dicha inscripción se presume cierto.

#### **1.4.2. Sistemas registrales según la eficacia y valor jurídico**

Es un régimen de transcripción, y es propio de aquellos ordenamientos jurídicos de la adquisición del dominio y demás derechos reales; se verifica por la conclusión del simple contrato, sin que se precise ningún requisito que venga a sumarse, o a complementar, al título adquisitivo.

La constitución o la inscripción del dominio y demás derechos reales inmobiliarios se rigen por el derecho común, careciendo de efectos constitutivos. Los actos y contratos registrales que no hayan sido inscritos, no pueden hacerse valer contra terceros, no son oponibles.

“Solo que para evitar, en lo indispensable, los males de la clandestinidad y de la posible sorpresa y perjuicio de terceros adquirentes, se exige la registración, si el acto jurídico correspondiente quiere oponerse o hacerse valer contra de quien le pueda perjudicar”.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Fernández, **Ob. Cit**; Pág. 18.

Se presume verdadero en una inscripción registral, lo que se expresa en ella es auténtico, es decir, coincide con la situación jurídica en que el inmueble se encuentre en la realidad; los derechos reales inscritos disfrutan de completa eficacia jurídica. No limitan la efectividad en una adquisición, a la mera publicidad y a la oponibilidad frente a terceros de los actos registrados, sino que producen efectos convalidantes.

Las formas registrales de publicidad pueden estar establecidas, de manera que las mismas sean necesarias, para que el derecho real se constituya y nazca. En ese sentido, la relación jurídica inmobiliaria ya no surge, sino que produce consecuencias a través del normativo civil, el cual no posee existencia jurídica, hasta que el registro público, toma razón de la voluntad o ánimo de generarla.

#### **1.4.3. Sistema que adopta en Guatemala**

En Guatemala, tiene influencia con el sistema español, por las características que sobresalen en cuanto su operación registral, es por ello: “Que el sistema constituye un objetivo común de todos los registros, el cual debe realizar una clasificación por cada país con sus propias características”.<sup>7</sup>

Mencionaremos algunas que son importantes:

- a. Las inscripciones de un documento, se realizan a petición de parte.
- b. Toda operación que se realizan en el Registro General de la Propiedad es público.
- c. El proceso registral es declarativo, porque los derechos que entornan al instrumento nace, se modifican, transmiten y extinguen.

---

<sup>7</sup> Muñoz, Nery Roberto. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**. Pág. 16.

- d. Su sistema de registración de bienes se utiliza con el folio real, ya que se individualiza por cada finca y en el mismo folio, constan todas sus operaciones, incluso las canceladas.
- e. La inscripción tiene fuerza convalidante, porque torna válida aquélla, el cual produce eficacia jurídica el acto antes que sea anulable, es decir, se confirma la operación, siempre y cuando, se sabe que el negocio ya existe y surte efectos en ese momento.
- f. Rigen los principios registrales como lineamientos de su operación, y algunos de ellos están regulados, en el mismo Código Civil, Decreto Ley número 106.

### **1.5. Principios esenciales del derecho registral**

Se considera que los principios registrales, obedecen a una disciplina jurídica tan intrincada como el derecho registral, en que hasta su denominación se discute, ya que en algunos países del continente europeo y americano, se conoce con otros nombres, como derecho hipotecario inmobiliario, derecho inmobiliario registral y derecho de la propiedad inmobiliaria. Tienen una corriente metódica que busca disciplinar aquéllos, para resolver problemas concretos en relación a los bienes de un país.

“Estas grandes líneas directrices orientan al juzgador, economizan, facilitan el estudio de la materia y elevan las investigaciones a la categoría científica”.<sup>8</sup>

“Totalmente entrelazados unos con otros de tal manera que no existen en forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere a la constitución de un técnica y elaboración del estudio del Registro Público y sirve de explicación teórica y práctica de la función del registro”.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> García Coni, Raúl. **El contencioso registral**. Pág. 3.

<sup>9</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. **Derecho registral**. Pág. 71.

Los lineamientos esenciales, son importantes para el derecho inmobiliario, pues se desarrollan y desenvuelven toda actividad registral.

Es indispensable recurrir a esta sistematización, para un mejor entendimiento, comprensión y solución del problema, porque se impone el imperio y la necesidad de acudir a algo que nos oriente, nos guíe, encamine y conduzca por el sendero de la verdad. Estas directrices las proporcionan los mismos principios, para una recta aplicación, en la función calificadora y desde luego el que hacer.

Se deduce por principios hipotecarios: “El resultado de la sintetización o condensación técnica del ordenamiento jurídico hipotecario en una serie sistemática de bases fundamentales, orientaciones básicas o líneas directrices del sistema”.<sup>10</sup>

“Que entendemos por principios registrales o hipotecarios, el resultado de las reglas fundamentales, que sirven de base al sistema hipotecario de un país determinado y que pueden determinarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de un derecho positivo”.<sup>11</sup>

Las directrices de este derecho, ofrecen ventajas de servir; como monitor a la institución pública, economizar preceptos, facilitar la comprensión de la materia y elevar sus investigaciones al ramo para conducir a la perfección registral.

#### **a) Principio de inscripción**

Es el elemento básico, para que produzca constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles o muebles. La inscripción, también juega un papel preponderante en la realización del negocio jurídico, ya que en primer lugar, con ellas las partes justifican su derecho de dominio ante terceros.

---

<sup>10</sup> Roca Sastre, Ramón María. **Derecho registral hipotecario**. Pág. 23.

<sup>11</sup> Mascareñas, Carlos E. **Enciclopedia jurídica**. Pág. 226.

“Se entiende por inscripción, el asiento correspondiente a derechos reales que solo varían para darle cumplimiento al tracto continuo”.<sup>12</sup>

“Aquellos asientos que se practican en los medios que cuenta el Registro para producir la finalidad a que están destinados y que se generan, en los documentos previstos en una norma jurídica como asentables en esos Registros”.<sup>13</sup>

No obstante, el Código Civil en el Artículo 1576 establece, que cuando los contratos deben constar en escritura pública, son aquellos que tienen que inscribirse o anotarse en los registros públicos, cualquiera que sea su valor. En referencia del artículo mencionado, se refiere que toda persona al contratarse y obligarse; para que este inscrito en los registros, deben cumplir como requisito previo, otorgarse en escritura pública, como válido y aceptable, salvo los casos de inscripción de bienes muebles y no existe factura, se redacta en una acta notarial para su validez.

Por aparte, en el Artículo 1125 de la misma legislación civil, se estipula que en el Registro de la Propiedad se inscribirán aquellos actos y contratos:

- 1) “Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
- 2) Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles, y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- 3) La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;

---

<sup>12</sup> García, **Ob. Cit**; Pág. 20.

<sup>13</sup> Ruiz de Erenchún, Alberto Federico. **Introducción al estudio registral**. Pág. 120.

- 4) Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso, los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- 5) Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
- 6) Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes y obligatoriamente cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año.
- 7) Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes;
- 8) Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
- 9) Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
- 10) La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
- 11) La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
- 12) La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;
- 13) Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario, los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria

agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y

- 14) Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación”.

#### **b) Principio de rogación o instancia**

Para que el registrador intervenga en los distintos cambios que se operan en la vida jurídica de una finca o de un bien mueble, es preciso que alguien lo inste. Basta que cualquier usuario lo solicite en cualquier lugar y tiempo.

“A esa apertura de la instancia, se llama rogada. Es decir, que el principio de rogación es la acción por medio de la cual se promueve la actuación del registro”.<sup>14</sup>

Consiste, que todo acto que opera en la institución registral, se debe realizar a solicitud de parte interesada y el funcionario no puede actuar de oficio, aunque conozca en forma fehaciente un hecho o acto, que válidamente puede originar un cambio en las anotaciones, sin embargo, para ciertos casos procederán de oficio conforme lo ordena la ley, en este caso; también las autoridades judiciales pueden ordenar la inscripción sin interés alguno.

La rogación registral, es eminentemente constitucional, porque determina como un derecho de petición, que todo ciudadano pueda tenerla, sin excepción alguna, el cual se ubica dentro de un ordenamiento superior que es, la Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 28, estipulando que los guatemaltecos tienen la potestad de dirigir, en forma individual o colectivamente; las peticiones a las autoridades, la que esta obligada a tramitarlas y resolverlas conforme a la ley.

---

<sup>14</sup> D. Molinario, Alberto. **Curso de derecho registral inmobiliario**. Pág. 9.

Además, se constituye como un deber jurídico de la persona y una obligación para el registro público; como lo indica en el Artículo 1127 del Código Civil: “La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se debe inscribir...”.

### **c) Principio de especialidad**

También se denomina como determinación, porque se debe a que la publicidad registral exige determinar con precisión y certeza el hecho, acto, contrato o negocio jurídico; objeto de los derechos.

“Los bienes deben aparecer en el registro indubitablemente determinados, tal como si se tratara de una persona, por lo que no admite ningún aspecto indeterminado, ilimitado, indefinido ni inespecífico; reina en el bien inscrito, si así se quiere interpretar, un espíritu egoísta e individualista. En el asiento deben aparecer con precisión: la finca, que es la base física de la inscripción, que es el contenido jurídico y económico de la misma y la persona que puede ejercer el derecho o sea el titular”.<sup>15</sup>

Concretamente, el principio de determinación tiene por objeto, que el asiento debe aparecer los que acrediten la legitimación, para requerir la inscripción, el derecho; es decir, el contenido jurídico y patrimonial, personal o económico de lo que se pretende que se inscriba, por lo tanto le asignan un folio y un número de finca, para una referencia numérica más ordenada y rápida.

En base de lo anterior, el Código Civil en su Artículo 1131, estipula la forma que debe expresar la inscripción dentro del Registro de la Propiedad para bienes inmuebles:

- 1) “Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts, o coordenadas

---

<sup>15</sup> Carral y de Teresa, **Ob. Cit**; Pág. 244.

geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geodésico nacional, medidas lineales y colindancias, su nombre y dirección si lo tuviere. Tales datos se expresarán en el documento que se presente para su inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, que se encuentren colegiados activos en la República de Guatemala.

Se exceptúan de la obligación de presentar planos firmados por los profesionales indicados, los casos de titulaciones supletorias y desmembraciones de las fincas rústicas menores de siete mil metros cuadrados, y de las urbanas que se localizan en aquellas poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el Notario deberá hacer constar en el instrumento correspondiente, con la salvedad de que si se tratare de tres desmembraciones o más de la finca matriz, o en el caso de parcelamiento urbanos, el Registro de la Propiedad respectivo exigirá como requisito para la inscripción de cada una de las nuevas fincas que los planos sean suscritos de conformidad con las exigencias que contiene el párrafo anterior;

- 2) La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare;
- 3) La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de derechos sobre los bienes que sean objeto de la inscripción;
- 4) La naturaleza del acto o contrato, la fecha y lugar de éste;
- 5) Los nombres completos de las personas otorgantes del acto o contrato;
- 6) El juez, funcionario o notario que autorice el título;

7) La fecha de entrega del documento al Registro con expresión de la hora, el número que le corresponde según el libro de entregas, el número de duplicado y tomo en que se archivará; y

8) Firma y sello del registrador, así como el sello del Registro.

Los requisitos a que se refiere el inciso 1º., sólo serán necesarios en la primera inscripción.

La inscripción de bienes muebles identificables se hará con los requisitos y en la forma establecida en el Artículo 1214 del Código Civil.”

#### **d) Principio de legalidad o calificadora**

“El principio de legalidad bien aplicado impide el no ingreso al registro de títulos inválidos o imperfectos y así, contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral. Se llama así, porque conforme a el se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente; y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen, lo que se llama calificación”.<sup>16</sup>

Este lineamiento, constituye que los documentos que se pretenden inscribir o anotar en la institución registral, reúnan los requisitos de fondo y forma exigidos por las leyes para su inscripción, para el cual es necesario someter los mismos, a un previo examen, verificación o calificación, que asegure su validez o perfección, en caso contrario, se rechazará en forma razonada la solicitud y los devolverá a los interesados.

Para cumplir con las exigencias legales de un instrumento público, el Código de Notariado estipula las formalidades, redactado en el Artículo 29 y así como las esenciales, que todo documento debe acatar en su escrito; en el cumplimiento del acto

---

<sup>16</sup> **Ibid.** Pág. 249.

o contrato inscribible. En virtud de las formalidades, el instrumento notarial establece término para demandar la nulidad del mismo, la omisión de los requisitos esenciales, las no esenciales y la responsabilidad civil contra el notario, según los Artículos 32, 33 y 35 del referido código.

El Código Civil en el Artículo 1128 regula: “Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá al interesado, expresando la hora y fecha de recepción en el registro, así como la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción”.

Sobre este principio, prevalece una función muy interesante, ya que conforme a éste, se presumen que todo lo registrado, esta hecho a través de un documento legal, por el cual impide la operación registral de títulos inválidos, no importando su origen, que pudo ser notarial, administrativo o judicial.

“Podemos definir la función calificadora como el instrumento jurídico por medio del cual el Registrador de la Propiedad 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 aceptarlo, suspenderlo o rechazarlo, indicando, en estos dos últimos supuestos, los motivos y la ley en que se funda”.<sup>17</sup>

En el Registro General de la Propiedad, algunos registradores y ex registradores, han exagerado su función; interpretando extremadamente el concepto de calificación y legalidad, considerando que éste funcionario, es el árbitro supremo, de quien depende la suerte de todos aquellos documentos o títulos, con vocación de hacer inscrita en la misma institución.

Desde el punto de vista registral y legal, no debiera de existir la discrecionalidad en la función calificadora, por cuanto sus inespecíficos alcances e ilimitados juicios de valor,

---

<sup>17</sup> Quezada Toruño, Fernando José. **Boletín del registro de la propiedad**. Pág. 25.

puede caerse en ilegalidades y prejuicios al usuario público, pues ese derecho deber a que hacen referencia algunos autores y notarios, no están plenamente definidos en la ley.

Actualmente, en la institución registral proporcionan guías de calificación, que sirven para orientar a los operadores, a los notarios en su función notarial y por supuesto, a las personas que acudan diariamente, para gestionar asuntos relativos a la propiedad; por lo tanto, es útil, para una dirección adecuada, de cómo se inscribe un documento con los requisitos que debe cumplir, para su inscripción, evitando la pérdida de tiempo para subsanar cualquier error.

#### **e) Principio de fe pública registral**

En el sentido amplio: “La fe pública registral, es atribuida a las inscripciones en los registros autorizados o llevados por el Estado”.<sup>18</sup>

“Todo gira bajo la órbita del concepto de fe pública, entendida como una facultad que otorga el Estado a determinados funcionarios, para que con su asentimiento den certeza y seguridad jurídica a los actos que autorizan. Se trata, en otras palabras de robustecer con presunción de verdad los hechos y actos sometidos a su amparo”.<sup>19</sup>

Este elemento, se reputa siempre exacto en beneficio del tercero que adquiera en condiciones previstas por la ley, el cual queda completamente seguro de su adquisición en los términos que la misma institución manifiesta.

Consecuentemente, se deduce como garantía que tiene un tercero adquirente de buena fe, al momento de adquirir un bien debidamente inscrito, por lo que consta y se ha adquirido de conformidad con la ley. El Código Civil adopta este lineamiento, regulado

---

<sup>18</sup> Osorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas y sociales**. Pág. 408.

<sup>19</sup> Cornejo, **Ob. Cit**; Pág. 125.

en el Artículo 1148, al establecer que: “Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro...”

#### **f) Principio de prioridad**

También se le denomina como rango o grado, desde otro ángulo conceptual; es aquel en virtud del cual, el acto o contrato con vocación registral, que primeramente acude a la institución, con preferencia excluyente o jerárquico sobre otro u otros. Por lo que podríamos decir, que el principio de igualdad no prevalece; en virtud de haber quedado desmotivado por la misma legislación.

“El acto registrable que primeramente ingrese en el Registro se antepone o prevalece a todo acto que, siendo incompatible, no hubiere ingresado en el Registro, aunque fuere de fecha anterior, es decir, en el caso típico de doble venta, el primero que registra excluye los derechos que pudiera haber adquirido el otro comprador”.<sup>20</sup>

La normativa civil, lo admite en el Artículo 1141 el cual estipula: “Entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega de título en el Registro”.

Por otra parte, en el Artículo 1142 de la misma regulación anterior, establece: “Si se presentare el mismo día al Registro, despacho que contenga orden o mandamiento judicial de anotación de demanda o embargo y testimonio de la escritura pública de actos o contratos que afecten a los mismos bienes o derechos, se atenderá a la hora de entrega de los documentos”.

Finalmente, se encuentra regulado en el Reglamento de los Registros de la Propiedad, del Acuerdo Gubernativo número 30-2005, en el Artículo 6 estableciendo: “El derecho

---

<sup>20</sup> **Ibid.** Pág. 53.

de prioridad se establece por medio del libro de entrega de documentos, cuyo ingreso se consignará en riguroso orden cronológico, anotándose como mínimo: el número de orden de ingreso del documento, el nombre del presentante, la hora exacta y fecha de entrega...”.

#### **g) Principio de tracto sucesivo**

“En virtud de este, es todo acto de disposición, que aparece ordenado en forma que uno siga al otro, de modo enlazado sin que haya vacíos o saltos registrales, esto requiere que el inmueble esté inscrito con anterioridad, a favor de los otorgantes y de que se siga un ordenamiento lógico”.<sup>21</sup>

“Por consiguiente, que los sucesivos titulares del dominio o derecho real registrado se sigan los unos a los otros convenientemente eslabonados, de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y el titular inscrito actual sea el transferente de mañana”.<sup>22</sup>

El tracto sucesivo tiene como fin, que cada asiento u operación nueva, debe apoyarse en la inscripción anterior, de manera ordenada, calificada y registrada.

De lo contrario, el registrador en virtud de sus facultades, denegará la inscripción o anotación, que posteriormente retorna el documento

En consecuencia, se afirma que mantiene el orden y todos los actos formen un encadenamiento perfecto, en su caso, causaría un desorden en las anotaciones de los documentos y cuestionaría la razón de ser de este principio; determinando el lugar y la primicia, el cual queda en resumen; primero en tiempo, es primero en derecho.

---

<sup>21</sup> Dosamantes Terán, Jesús Alfredo. **Los principios registrales**. Pág. 23.

<sup>22</sup> Roca, **Ob. Cit**; Pág. 110.

Como resultado, en la primera inscripción tendrá el título de propiedad o de posesión y sin ese requisito, no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien, quedando facultado el interesado, tal como lo indica el Artículo 1130 del Código Civil.

Y en el Artículo 1134 del ordenamiento civil, establece: “En las inscripciones relativas a un bien anteriormente inscrito, se omitirán aquellas circunstancias que respecto de él consten ya en el Registro, haciéndose sólo referencia a ellas y citándose el número y el libro y folio en que se encuentran, pero se cuidará de expresar las alteraciones que el mismo haya sufrido”.

#### **h) Principio de publicidad**

Desde el punto de vista registral; publicidad, significa notificación hecha a terceros con la finalidad de proteger la buena fe, amparando la seguridad del tráfico inmobiliario y consecuentemente, favoreciendo el movimiento fundiario.

Tiene como finalidad, evitar la clandestinidad en el negocio jurídico y en general, en todos los actos de la sociedad, los cuales rigen por un ordenamiento legal, de esa forma, se afirma que es primordial en las inscripciones, ofreciendo certidumbre al derecho de propiedad, a los contratantes y garantía a los derechos reales inscritos.

En la doctrina, existen tres clases, que lo exterioriza en la práctica de los registros, los cuales son lo siguientes:

- a) Publicidad material: Consiste en la exhibición de los asientos y expedición de copias registrales, a cualquier persona que lo solicite.
- b) Publicidad formal: Es la que emana de las certificaciones, la consulta física o electrónica de los libros, informes o copias autenticadas.

- c) Publicidad frente a terceros: Va dirigida a tercero, persona que en el orden civil, es el que no ha sido parte en un contrato o negocio jurídico especialmente contemplado, para que todo acto surta efectos frente a éstos, es necesario que los contratos sobre muebles, inmuebles o derechos reales deben estar inscritos en el Registro General de la Propiedad.

Se estima que este principio, ocupa un lugar predominante en la actividad del aquel registro, ya que se obtiene información del estado de un documento, que guardan los bienes susceptibles de ser registrados, en tal virtud, su aplicación es eminentemente dinámica, ya que su accionar se da sin ningún tipo de limitaciones, es por eso que la Constitución Política de la República de Guatemala, ofrece las garantías siguientes:

- 1) En el Artículo 29 de la Constitución referida, consiste que toda persona tiene la plena libertad de tener acceso a los tribunales, dependencias y oficinas del Estado, con el propósito de ejercer sus acciones y hacer valer sus derechos de conformidad con la ley. En la doctrina se conoce como derecho de acción.
- 2) En relación a la publicidad de los actos administrativos, indica que todos los actos de la administración del Estado de Guatemala son públicos y por ende, todas las personas tienen derecho a obtener informes, copias, reproducciones y certificaciones que soliciten y la exhibición de los expedientes que deseen consultar, salvo que se trate de asuntos militares o diplomáticos de seguridad nacional, o de datos suministrados por particulares bajo garantía confidencial, según el Artículo 30 de la Carta Magna.
- 3) Y por último, el Artículo 31 de la citada constitución, establece el acceso a archivos y registros estatales, indicando que toda persona tiene el derecho de conocer lo que conste en archivos, fichas o cualquier otra forma de registros estatales y la finalidad a que se dedica esta información, así como a corrección, rectificación y actualización. Quedan prohibidos los registros y archivos de filiación política, excepto los propios de las autoridades electorales y de los partidos políticos.

Asimismo, la publicidad se encuentra regulado en el Código Civil, Artículo 1124 último párrafo, el cual establece: “Son públicos los documentos, libros y actuaciones “.

Del mismo ordenamiento jurídico, se establece la entrega de documentos que consta las anotaciones registrales de una finca o un bien mueble, según el Artículo 1180 preceptúa: “Los registradores expedirán las certificaciones que se les pidan, relativas a los bienes inscritos en el Registro. Dichas certificaciones se solicitarán por escrito y se extenderán sin citación alguna, debiendo pagar el solicitante los honorarios fijados en el Arancel.”

#### **i) Principio de consentimiento**

En la regulación civil, uno de los pilares fundamentales del negocio contractual, para efectos de adquirir y transferir la propiedad; el consentimiento es el elemento básico.

Se define como toda contratación, con la finalidad de transmitir, constituir o modificar el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables, requiere y debe basarse en un acuerdo o concurso de voluntades entre el transferente y el adquirente, en virtud de que sólo puede consentir el que puede disponer y, solamente la tendrá el titular.

No obstante, tal parece que la legislación civil, señala que todo negocio jurídico requiere para su validez: capacidad del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito. Dicha manifestación, puede hacerse en forma expresa o tácita; regulados en los Artículos 1251 y 1252 del mismo cuerpo legal.

La base de este principio, opera en el acuerdo de voluntades entre el adquirente y el transferente, es decir, que exista el consentimiento en el acto jurídico y por otro lado, el de inscribirlo para que surte efectos, mismo que se entiende implícito y excepcional, se manifiesta explícitamente con la presentación del documento al referido registro público.

En resumen, el consentimiento implica la realización del negocio contractual y su aplicación, se hace extensiva a la actividad, pues, deduce como eje en los negocios obligacionales, que transfiere la propiedad de los bienes, razón por el cual, el registrador cambia la titularidad de los bienes inscritos, por voluntad de los contratantes, en forma espontánea y libre.

#### **j) Principio de matriculación**

“En los Registros Públicos siempre puede haber principios que tiene base para la práctica de sus operaciones, que sirven el buen funcionamiento de su sistema, que casi la mayoría de los países latinoamericanos utilizan el sistema del folio real, para registrar bienes muebles o inmuebles y demás derechos reales, pero qué diremos sobre el registro de personas, cosas, actos o circunstancias, que diariamente se entornan. La matriculación específica tiene similares al sistema del folio real, la gran diferencia que tiene con el primero, se basa en cuanto su función, el procedimiento y forma de su sistema operativo”.<sup>23</sup>

Sin embargo, este lineamiento fue debilitándose, porque era inconveniente la utilización del nombre como principio o de un sistema como el folio real, por tal razón no fue posible desarrollarlo y por su concepto, que fue refiriéndose a varias cosas. Por consiguiente, ayuda a los legisladores sobre el desarrollo del método anterior, que entra en síntesis de su funcionamiento y abarca su determinación.

La matriculación consiste, el procedimiento que tomando como base una inscripción de dominio, tiene por objeto el ingreso de forma originaria o de un nuevo sistema; la inscripción de un inmueble o mueble, abriendo folio donde determina y una característica de ordenamiento que, mientras no se presente otro documento público posterior que modifique dicha determinación, permanece inalterable.

---

<sup>23</sup> Gourmet, Farmán Gudiel. **Derecho hipotecario**. Pág. 85.

Se encuentra regulado en el Código Civil en su Artículo 1134, el cual establece: “En las inscripciones relativas a un bien anteriormente inscrito, se omitirán aquellas circunstancias que respecto de él consten ya en el Registro, haciéndose sólo referencia a ellas y citándose el número, libro y folio en que se encuentren, pero se cuidará de expresar las alteraciones que el mismo haya sufrido”.

Para operaciones registrales, tiene como función, ubicar y describir bienes muebles e inmueble, con sus medidas, superficies, linderos y cuantas especificaciones resulten necesarios para su completa individualización, y con relación al titular del derecho.

A excepción, si se tratare de una persona física, se antepone el nombre del o de los titulares del dominio, con los datos personales que se requieren para las escrituras públicas. Si se tratare de casos de personas jurídicas, exige el nombre o razón social, la clase de sociedad y domicilio.

En ambos casos, se debe indicar la proporción en la copropiedad y el monto del gravamen, el título de adquisición, su clase, lugar y fecha de otorgamiento y funcionario autorizante, estableciéndose el encadenamiento del dominio, que exista en el momento de la matriculación o del asiento de la inscripción.

Basándose en los últimos párrafos, se puede citar el Artículo 1131 de la legislación civil, respecto a la forma de inscribir un instrumento público para bienes inmuebles, esto indica que este principio, es parecido a la especialidad o determinación registral, únicamente que la diferencia, consiste que algunos autores, dieron preferencia por el último nombre, la razón es la coincidencia por el concepto más complejo y variable.

#### **k) Principio del folio real**

Se conoce como sistema foliar, porque abarca las operaciones que conlleva un registro público. Consiste que cada inscripción debe abrir un folio real, para cada finca inscrita;

se le denomina real, por ser los derechos reales los que aparecen en dicho folio, evitando la duplicidad de propietarios, debiendo delimitarse perfectamente la extensión del derecho que se inscribe al objeto; por un lado, cualquier interesado pueda conocer la situación real de su finca y por otra, que el titular pueda optimizar los recursos que puedan derivarse de su derecho.

Constituye una combinación de índice de propiedades y síntesis titular. Su diseño es simple, pero con el transcurso del tiempo, ha generado ciertos problemas operativos.

Se ha utilizado desde 1876 y eso implica que, es un libro de tamaño considerable, de quince por dieciocho pulgadas aproximadamente, que contiene doscientas cincuenta páginas por volumen.

Este sistema se utiliza tanto en Guatemala como en Alemania; dicho folio se divide en columnas especiales:

- 1) Columna de derecho reales: Tiene como función inscribir en orden cardinal, las inscripciones de: anotaciones, dominio, desmembraciones y cancelaciones de derechos reales.
- 2) Columna de hipotecas: En esta se inscriben las anotaciones, gravámenes y las cancelaciones de las mismas.
- 3) Columna de anotaciones: En esta columna se inscriben las anotaciones de demanda y embargo de orden judicial.
- 4) Columna de dominio: Se inscriben todos los contratos traslativos de dominio, así como los que afectan y recaen directamente sobre las fincas, tales como usufructo vitalicio, servidumbres, arrendamientos y demás limitaciones legales al dominio.

- 5) Columna de las desmembraciones y cancelaciones: Tiene como función inscribir las fracciones que se hacen en virtud de escrituras que contienen actos traslativos de dominio, cuyas áreas pasan a formar fincas nuevas independientes, con su número, folio y libro por separado, así como la cancelación que fuese solicitada.

Este principio, se encuentra regulado en el Artículo 8 del Reglamento de los Registros de la Propiedad, que indica que el libro de inscripciones de inmuebles, cada folio contendrá dos planas: la primera se asentarán las inscripciones de dominio y demás derechos reales, las desmembraciones, las anotaciones preventivas y las correspondientes cancelaciones y la segunda plana se asentarán los gravámenes, las anotaciones preventivas sobre los mismos y las correspondientes cancelaciones.

Respecto la operación, se ejecuta en forma manual, por medios electrónicos o similares, según lo establece el reglamento anterior en su Artículo 2.

### **I) Principio de tercero registral**

Es la persona que no tiene relación con la inscripción, manteniendo lejos con el titular de un bien mueble e inmueble.

“Se considera como tercero, aquel que no haya intervenido en el acto o contrato inscrito. Se inscribe el acto contrato, pero el tercero no entra en el Registro”.<sup>24</sup>

La publicidad registral, es dirigida especialmente al tercero, como un aviso previo a la inscripción de un instrumento notarial; el cual ha generado discusión en la doctrina, cuyos perfiles no se han definido claramente, pero resulta esencial dentro del derecho registral.

---

<sup>24</sup> Nuñez Lagos, Rafael. **El registro de la propiedad española**. Pág. 23.

Según la doctrina establece y reconoce tres clases de terceros:

1. Tercero interno: Se le denomina por tener acceso directo a la institución registral, siendo un sucesor del contrato inscrito, resultando un titular de la finca.

En otras palabras, la doctrina demuestra, como seguro en todo parámetro del proceso y confía en los datos registrales y adquiere el derecho de ser protegido.

El Código Civil describe con poca claridad lo anterior, en el Artículo 1146: “La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes. Esto no obstante, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por personas que en el Registro aparezca con derecho a ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud de causas que no aparezca del mismo Registro.”

2. Tercero externo: Es el sujeto que no tiene relación alguna con la inscripción inmediata anterior, y el Registro General de la Propiedad entra indirectamente, como titular de una anotación preventiva de demanda o embargo, mediante el ejercicio de una acción que no ha tenido protección.

Para otros países, es útil en el área de obligaciones, en el sentido teórico jurídico. La legislación civil no coincide totalmente, pero tiene poco acercamiento, como lo preceptúa el Artículo 1149: “Podrán obtener anotación de sus respectivos derechos: ...1º. El que demandare en juicio la propiedad, constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles u otros derechos reales sujetos a inscripción o la cancelación o modificación de ésta...”.

3. Tercero en general: Son ajenos, totalmente a los actos o contratos inscritos, contra quienes se oponen, lo que conste en el referido registro y deben respetar las inscripciones. Esta figura, en la doctrina se denomina como tercero civilmente.

Se encuentra establecida en el Artículo 1148 del mismo ordenamiento civil, el cual preceptúa: “Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato”.

Las diferentes clases de terceros descritos anteriormente desaparecieron, ya que la legislación española y la de Guatemala, no concuerda con todos los casos, tanto en la doctrina como en el marco legal.

Por aparte, el derecho registral inmobiliario, es vital en las transacciones adquisitivas de propiedades, en virtud, que implica una herramienta juntamente las clases de sistemas, que aporta el registro público y los principios, que lo sustentan para el desarrollo de las actividades, como la inscripción de bienes muebles e inmuebles y demás derechos reales.

El ámbito registral empieza a girar legalmente, todos los documentos públicos, para distintas finalidades que fueron puestos a disposición del interesado; por ende, ofrece garantía de ciertos derechos personales, por mandato legal, desde su creación hasta su extinción.



## CAPÍTULO II

### 2. Registro General de la Propiedad de Guatemala

#### 2.1. Registro en el sentido amplio

Antes de abordar el tema, es necesario dejar claro y enmarcado, un concepto de lo que engloba el vocablo registro, en sí mismo y su diferencia con el Registro General de la Propiedad. Dicho vocablo, etimológicamente se deriva del latín *registatorum*, que significa: “El lugar donde se puede registrar o ver algo”.<sup>25</sup>

“Registro, aquel asiento que queda de lo que se registra. Libro a manera de índice donde se apunta noticias, acontecimientos y datos”. Examen minucioso, investigación que se hace en un sentido para dar con una persona o cosa. Se considera como protocolo. Oficina donde se registran actos o contratos de los particulares o de las autoridades, libros en los que se anotan unos y otros, cada uno de los asientos, anotaciones o inscripciones de ellos, en una oficina pública”.<sup>26</sup>

“Registrar, como la acción de examinar cuidadosamente, anotar, incluir literalmente o extractar en las oficinas y libros de un registro, de los actos o contratos de los particulares y las resoluciones de las autoridades administrativas o judiciales; entendiendo por registro la institución destinada a dar fe de los actos, documentos, contratos y resoluciones de índole muy diversas con preponderancia administrativa y judicial”.<sup>27</sup>

Registrar, quiere decir, transcribir literalmente o extractar documentos públicos o privados y asentarlos en los folios de los libros o en los sistemas, que se llevan en los correspondientes registros constituidos.

---

<sup>25</sup> Salvat, Enrique Mandonal. **Registro público**. Pág. 253.

<sup>26</sup> Osorio, **Ob. Cit**; Pág. 456.

<sup>27</sup> Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Pág. 56.

En base de lo anterior, resumimos que el registro, es usado para señalar y referir a una oficina o institución según el caso, donde se hacen constar debidamente, ciertos hechos o acontecimientos, que voluntaria o involuntariamente acaecen en la vida diaria y que producen como resultado la adquisición, modificación, permutación y extinción de derechos y obligaciones.

En un país pueden crearse las clases de registros, que sean necesarios para llevar un orden inscrito, con fines de publicidad y seguridad de derechos, actos y contratos. En Guatemala existen: el registro civil, de la propiedad mueble e inmueble, mercantil, de propiedad industrial, de la propiedad artística e intelectual, de procesos sucesorios, de cooperativas y entre otros.

## **2.2. Definición**

Se define simplemente, como una institución pública, que tiene por finalidad inscribir todo documento o instrumento notarial, que contiene derechos, obligaciones, económicos y patrimonios de bienes muebles e inmuebles de una persona.

También, indicaremos que es un establecimiento creado por el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares; y resoluciones de las autoridades, guiadas a dar fe para el aseguramiento de los derechos que de ellos se derivan; que a diferencia con el registro propiamente dicho, no lo considera sino como una anotación.

“Como cualquier de las oficinas públicas, en que un funcionario debidamente autorizado y en forma legal y reglamentaria, da fe de ciertos actos en relación a sus atribuciones. Libros en que constan los datos fehacientes, asientos del mismo inscripción o anotación”.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Cabanellas, **Ob. Cit**; Pág. 57.

Una definición más completa y legal, lo determina el Código Civil en el Artículo 1124: “El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables...”

La importancia que adopta, esta destinado a regular la organización y funcionamiento de las instituciones estatales, encargadas de receptor básicamente los sucesos y documentos, concernientes a los derechos reales o los que afecta, relativos a los bienes; asimismo las formas y resultados de aquellos registros, produciendo efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella.

Los bienes, para que surtan efectos en la vida jurídica de cualquier naturaleza, se ven forzados a ser inscritos en esa institución, siendo el titular en velar ese derecho; y para derivaciones contractuales, como garantía entre las partes contratantes.

El Registro de la Propiedad, se encuentra regulado en varios ordenamientos jurídicos vigentes, entre ellos se encuentran: la Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 230, Código Civil en los Artículos 1124 al 1250, del Libro Cuarto, Decreto Ley número 106 y el Reglamento de los Registros de la Propiedad, del Acuerdo Gubernativo número 30-2005.

### **2.3. Antecedentes históricos**

A mitad del siglo XVI, la iglesia católica estableció la costumbre de llevar en cada una de las parroquias, la anotación de algunos acontecimientos más importantes de la vida de sus feligreses, como constancia de hechos que interesaban a dicha entidad, para administrar los sacramentos. Esa función probatoria, fue reconocida posteriormente durante la revolución francesa, pues permitía que el desenvolvimiento de la vida de un individuo dentro de la sociedad o colectividad, precisara en forma concreta el estado y capacidad de las personas.

Para aquella época, los habitantes solamente contaban documentos sin mayor garantía, validando con el sello de los jefes monarcas, para gestionar cualquier trámite.

“La institucionalización de los Registros Civiles y de la Propiedad durante la Revolución Francesa, se mantiene modernamente, como base, la cual se ha ampliado con la garantía de proteger, no solo de hechos de las personas, sino que sobre bienes, derechos y obligaciones en general, que tienen relevancia jurídica”.<sup>29</sup>

“En Guatemala, durante la época colonial no existía el Registro de la Propiedad, sólo se contaba documentos extendidos por los reyes y autoridades monárquicas. Posteriormente, en el año 1776 se inició el Registro de la Propiedad con el nombre de Registro Hipotecario, fundado por el Rey de España Don Carlos II, así se mantuvo aquel sistema, hasta el 15 de septiembre de 1877”.<sup>30</sup>

En la presidencia, del General Justo Rufino Barrios, se suscribió el decreto número 175 del cual, se creó la institución registral, regulando únicamente con el nombre de Propiedad Inmueble; posteriormente, con la vigencia del Código Civil de 1933, se suscribe e inicia el Proyecto de Ley Hipotecaria de Manuel Ubico, un precedente que sirvió como fundamento, casi en su totalidad para disponer las últimas legislaciones civiles en Guatemala.

El registro de las inscripciones, como institución es uno, pero cuando fue creado, se dividió en varios departamentos ubicados dentro del territorio nacional, quedando de la siguiente forma: En Guatemala, el Registro de la Propiedad Inmueble, llamado central; en Quetzaltenango, el occidente; en Chiquimula, el oriente; y el de Cobán, el norte.

Suprimiéndose posteriormente, los dos últimos, quedando únicamente el de la ciudad capital y el Quetzaltenango, como segundo registro.

---

<sup>29</sup> López, Ariel Mario. **Origen del registro civil y su importancia.** Pág. 35.

<sup>30</sup> D. Molinario, **Ob. Cit;** Pág. 30.

Durante el período de Enrique Peralta Azurdia, se emite la actual regulación civil, el cual se crea, estructura, organiza, funciona y autoriza la institución registral, de lo relativo a bienes muebles identificables y del registro de prendas, sin embargo; aquella presidencia del 1963, dejó ser el Registro de la Propiedad Inmueble y pasó a llamarse Registro General de la Propiedad.

En el gobierno del General José María Reyna Barrios, se procedió la construcción de un edificio, ubicado en la novena calle y décima avenida de la zona uno, de la ciudad de Guatemala, operando desde el año de 1894 al 4 de febrero de 1976, fecha que sufrió serios daños materiales en su estructura por el terremoto, trasladándose al antiguo edificio de la Corte Suprema de Justicia, de la novena avenida y catorce calle de la zona uno de esta ciudad, con todos sus archivos; y donde actualmente funciona.

#### **2.4. Organización**

Para que el referido registro, realice las operaciones en cuanto a su servicio, debe existir una estructura orgánica, de la manera siguiente:

- a. Registrador de la propiedad, incluye al registrador titular y al sustituto.
- b. Registradores auxiliares
- c. Secretaria general
- d. Sección de asesoría jurídica
- e. Sección de recepción y entrega de documentos
- f. Sección de revisión y análisis de documentos
- g. Área de operaciones, que se subdivide en salas

- h. Sección de atención al público
- i. Sección de certificaciones
- j. Sección de contabilidad, caja y presupuesto
- k. Sección de archivo o bibliotecas, que se subdivide en departamentos y el departamento de Guatemala.
- l. Auditoría interna
- m. Personal de apoyo que sea necesario.

Cada Registro de la Propiedad, se encuentra dirigido por un registrador propietario, nombrado por el Presidente de la República, mediante Acuerdo Gubernativo a través del Ministerio de Gobernación. Tendrá también un registrador sustituto, nombrado por el mismo Ejecutivo a propuesta del propietario, de la misma forma podrá contar con uno o varios registradores auxiliares, designados por él y bajo su responsabilidad.

La designación del anterior, es criticada por ser un cargo político y la inestabilidad, porque en ella, se cesa sin causa justificada en cualquier momento.

El registrador tiene facultad en el ejercicio de sus funciones que le son propias, goza de fe pública; y responsable, mientras no pruebe que el hecho es imputable a otra persona, por las omisiones, alteraciones, falsificaciones y suplantaciones, cometidas en las actas de la misma institución.

## **2.5. Funcionamiento**

Las diversidades de los procesos que realiza la institución registral, es variable e

innovador, que últimamente se ha obtenido, con excelentes resultados y productivos.

Para las operaciones, se ha organizado con dos asientos principales en materia inmobiliaria, que funciona dentro del perímetro nacional:

- a) El Registro General de la Propiedad de la Zona Central, con sede en la ciudad capital, que le corresponde los libros de los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Escuintla, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, El Progreso, Zacapa, Chiquimula, Izabal, Petén, Baja Verapaz y Alta Verapaz.
- b) El Segundo Registro, tiene a cargo los libros y se ubica en Quetzaltenango, además el de Retalhuleu, Suchitepéquez, San Marcos, Totonicapán, Sololá, Quiché y Huehuetenango.

Hoy en día, existen sedes regionales o sucursales, cuyas oficinas tiene el servicio de recepción de documentos, para ser enviados a las oficinas centrales y hacer entrega de de ellos, posteriormente retornan en el mismo. Esta administración, se ha instalado en Cobán, Alta Verapaz; Santa Elena, Petén; Teculután, Zacapa y Escuintla. Dentro de la ciudad capital, con el objetivo de brindar un mejor servicio, se ha inaugurado la sucursal Montúfar, para el público en general.

Los libros que deben llevarse, son los siguientes:

- 1) Libros principales;
- 2) De entrega de documentos;
- 3) De inscripciones;
- 4) De cuadros estadísticos;

- 5) De índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles; y
- 6) Libros para inscripciones especiales.

Además de estos libros, ordenados por el Código Civil, se integran otros según el Reglamento de los Registros de la Propiedad, en su Artículo 3 estipulando que llevarán los siguientes:

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

## 2.6. Técnicas registrales

Esta es la base de una registración de bienes muebles o inmuebles, la cual cada finca debe tener un solo folio y éste no debe contener más, sea por subdivisión, ya que se asienta en el mismo, los datos de un departamento, sobre la base de la división política que tiene el Estado, luego cada una de éstas, al municipio que le corresponde y finaliza, la localidad en que se encuentra el bien, quién se le asigna un número, que incluye manzanas y parcelas.

“Este asiento registral constituye una anotación válida en la práctica del folio real, más el desarrollo registral inmobiliario en la matriculación a consecuencia de la transmisión y modificación del inmueble. Una vez individualizado y matriculado el inmueble, se registrarán: las posteriores transmisiones de dominio, las hipotecas y otros derechos reales y demás limitaciones que se relacionen con el dominio, las cancelaciones o extinciones que correspondan, las constancias de las certificaciones expedidas y demás actos que afectan al inmueble”.<sup>31</sup>

Básicamente, la matrícula representa la individualidad de la propiedad, su situación geográfica y perfecta descripción, sufriendo alteraciones objetivas y subjetivas por medio de la anotación, siempre con el mismo número de orden, facilitando de forma increíble las investigaciones y expedición de certificaciones.

La técnica es elemental, porque pretende lograr la armonía, entre las diversas inscripciones que recaigan sobre uno o varios bienes, mediante un sistema de graduación de preferencia. Esto explica que es útil en los asientos, por el manejo de forma manual, que antes se llevo a cabo en el registro público.

Por existir deficiencias en la operatividad, se analizó una evaluación en cuanto al sistema registral, considerando trasladar hacia una mejor, que ahora conocemos como

---

<sup>31</sup> García Cuevas, Héctor. **Instrumentación y registración**. Pág. 81.

la modernización, por medios electrónicos o similares, dejando todavía la opción del manual, como lo señala el Artículo 2 del Reglamento de los Registros de la Propiedad.

Este tipo de técnica, se encuentra establecido en el Artículo 8 del anterior Reglamento, en relación a un registro de un bien inmueble: “En el libro de inscripciones de inmuebles, cada folio contendrá dos planas: en la primera se asentarán las inscripciones de dominio y demás derechos reales, las desmembraciones, las anotaciones preventivas y las correspondientes cancelaciones. En la segunda plana se asentarán los gravámenes, las anotaciones preventivas sobre los mismos y las correspondientes cancelaciones...”

Por consiguiente, en el Artículo 13 del mismo normativo, estipula el registro de bienes muebles: “En la inscripción de los bienes muebles se consignarán como mínimo, el número de serie, modelo y marca. Podrá agregarse otro dato que facilite su diferenciación con los demás de un mismo género o especie”.

## **2.7. Desventajas de las técnicas utilizadas**

Previo a la modernización del referido registro, indicaremos algunas desventajas que surgieron en el pasado, las cuales eran razones o causas que llevaron la reorganización, entre estos se encuentran:

- 1) Las inscripciones manuscritas dificultan la lectura de los diferentes asientos.
- 2) La falta de un certificado de prioridad o una contraseña, que se expida previo al otorgamiento ante el notario, del negocio jurídico, con el fin de evitar la famosa carrera registral, en donde las partes pueden ser sorprendidas con la presentación al registro de otro título que le contradiga.
- 3) La firma de las inscripciones y certificaciones por parte del registrador, no se

estampa con vista del documento, sino conforme a la confianza depositada en los operadores y certificadores.

- 4) Inconveniencia en la inscripción de documentos que no han cancelado totalmente los honorarios, ya que crea inseguridad jurídica en virtud de la publicidad que se le da, y además no se acepta el porcentaje que se dejó de percibir.
- 5) Se expiden certificaciones de asientos de documentos que se inscribieron pero que no han pagado totalmente sus honorarios, o no están firmados dichos asientos.
- 6) Falta de unificación de números en la recepción de documentos, entre los documentos originales y los duplicados de los mismos.
- 7) Asignación de números de fincas repetidos, cuya única diferencia es el número del libro.
- 8) Falta de uniformidad en la inscripción de los nombres de las propietarias, en virtud de que podrían tener varios apellidos posibles, por ejemplo: el de soltera, el de casada y otros.

Otra deficiencia que era notoria, es la inscripción manuscrita de los libros, en donde se indica un resumen del contrato contenido en el documento, pues en las primeras inscripciones, generalmente se usa un formato pregrabado, en un sello que se imprime en el folio, cuyos espacios en blanco se complementan con los datos que constan en el documento fuente.

En las siguientes inscripciones registrales, no existe formato pregrabado, y aquí se recurre a la habilidad del operador para redactar jurídicamente el acto o contrato a

inscribir; además ocurría, la inscripción de una constitución de gravámenes hipotecarios, recurriendo a la técnica anterior, en un sello que se imprime en el folio y las demás inscripciones referentes a la misma, redactando de nuevo, el acto o contrato correspondiente.

Las demás inscripciones, a nivel de cancelaciones y anotaciones, se realizaban manualmente, con una redacción directa, desde los datos que contiene el documento fuente.

Por otro lado, el Registro de la Propiedad, desde de la antigüedad ha nacido con la necesidad de llevar una cuenta a cada propietario de un bien mueble e inmueble, debido a que en un principio tuvo una simple función administrativa, que en épocas anteriores, se podría llevar cualquier institución estatal, por lo tanto, el Estado se vio la urgencia de respaldar dicho documento y con el apareamiento del principio de publicidad, para producir efectos legales.

Esta institución, tiene relevancia al asegurar la propiedad de la persona, mediante el funcionamiento y la organización, a través de la política del Estado de Guatemala; porque el derecho de propiedad, es uno de los derechos humanos, económicos, sociales y políticos, que firmemente se encuentran establecidas en la Constitución Política.

## **CAPÍTULO III**

### **3. Reforma registral**

#### **3.1. Antecedentes**

Consistía un documento donde representaba un resumen del análisis y evaluación, de las situaciones que anteriormente ocurrían en los Registros de la Propiedad de Guatemala, y la proposición de soluciones técnicas y jurídicas de su modernización.

Este trabajo, fue preparado y elaborado por Harvey Alvarado Herrera y Guillermo Sandi Baltodano, siendo funcionarios del Registro Público de Costa Rica y del Licenciado Jorge Rafael Recinos Acevedo, en septiembre de 1991.

Para recabar informe, los técnicos visitaron los dos registros que existen, el cual se reunieron con personeros de Cómputos y Comunicaciones Avanzados, Sociedad Anónima; distribuidora de equipos automatizados y con representantes de la empresa, denominada Negocio de Máquinas Internacional (I.B.M. siglas en inglés) para conocer los estudios y soluciones propuestas por ambas empresas para la tecnificación de dichos registros.

En esa época, los ponentes de la reforma estimaron, la grave situación institucional de los registros y la propuesta de un valioso aporte de modernizar ambas instituciones, en etapas graduales y sucesivas, hecho por técnicos costarricenses.

Para encaminar a la reforma, era necesario contar con los recursos suficientes para incorporar la modernización y organización que se precisa.

La Constitución Política, en su Artículo 230, estipula que el mencionado registro 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.

Al tenor de dicha norma, el proceso para reformar en aquel tiempo, debió hacerse por un lado; la eventualidad conveniencia de que cada departamento disponga de su propio registro y catastro, en atención de la disponibilidad financiera que un objetivo de tal naturaleza; requeriría no sólo desde el punto de vista de la preparación y capacitación de recursos humanos, infraestructura y dotación de medios materiales, sino también de la generación de recursos financieros que permitían realmente la prestación de los servicios registrales en condiciones eficientes.

Y por otra parte, a que se organizara de forma que comprenda regiones territoriales, considerando que debiera limitarse al proceso de modernización y transformación existentes, cuyo campo de competencia territorial debiera mantenerse sin variación alguna.

Además, se incluye el establecimiento de oficinas registrales receptoras en la totalidad de los departamentos de Guatemala, interconectadas mediante la utilización de la tecnología moderna en acceso directo a bases de datos o de fácil intercomunicación mediante el uso de facsímiles, con lo cual se brindaría a los usuarios la facilidad de gestionar ante los Registros de la Propiedad, desde sus propios departamentos con el consiguiente beneficio que ello involucraría.

### **3.2. Procedimiento de inscripción manual**

Es importante conocer, cómo fue el proceso que operaba una inscripción de una finca, las cuales dichas funciones servían para analizar el sistema y las debilidades que surgían, de manera concluyente.

Las etapas del proceso, fue la siguiente manera:

- a) El usuario presentaba el título con su duplicado en la recepción de documentos, donde había un reloj que le consignaba la hora y fecha de presentación, tanto al original como al duplicado;

- b) Después de haber ingresado por primera vez, la recepcionista hacía un cálculo previo de los aranceles que devengará y cobraba el cincuenta por ciento del mismo, y posteriormente emitía un recibo en donde consta lo pagado respecto al arancel, después de anotar en el libro de entregas;
- c) Luego de haber anotado y controlado en el libro, los pasaba a secretaría general para que ésta distribuyera el trabajo entre los operadores y certificadores, quienes calificaban el instrumento, verificaban, tasaban los honorarios, timbres y además impuestos y por último, analizaban si cumplían con los requisitos formales que deben observar, aptos para inscribir;
- d) Después de examinar, se procedía de manera manual, a confrontar los datos del documento a inscribir, con los que le constaba a la institución; de las matriculaciones practicadas con anterioridad, si no se trataba de inscripciones originarias, y si en la confrontación no surgían impedimentos para su inscripción, procedía a hacerla en el libro mayor mediante la inscripción de un resumen del acto o contrato;
- e) Una vez inscrito y razonado, el instrumento público se pasaba al departamento de contabilidad, para que se tomara nota de aranceles, impuestos y timbres pagados;
- f) El registrador autorizaba con su firma, tanto la razón de inscripción como el asiento de inscripción en el libro mayor;
- g) Autorizados, se pasaban a recepción en donde el original se entregaba al interesado y el duplicado se archivaba, por si en el futuro hubiere que verificar o corregir algún error cometido;
- h) En caso que era suspendido, el operador lo trasladaba al departamento de contabilidad para la devolución del depósito efectuado, cobrándose un quetzal por la suspensión y este lo trasladaba al registrador para que firmara la razón correspondiente;

- i) Practicándose el anterior, el título se pasaba a recepción para ser entregado al interesado;
- j) Recibido, podía suceder que éste se allanare a la suspensión y corregía los errores u omisiones mediante una escritura de ampliación o rectificación, según sea el caso; y
- k) El usuario obtiene inscrito su propiedad, sellado por el operador.

### **3.3. Desventajas del procedimiento manual**

Las deficiencias que se presentaban, hicieron sentir a las autoridades del Registro General de la Propiedad y especialmente a los usuarios, la necesidad de resguardar la información que constaba en los libros físicos, buscando la herramienta tecnológica, que permitiera la conservación, el resguardo y la seguridad jurídica.

Entre los aspectos deterioros, podemos mencionar:

- a. El material era muy vulnerable por el manipuleo, simple o mal intencionado, lo que genera una gran inseguridad jurídica.
- b. La reposición de un folio extraviado, era sumamente lento y engorroso.
- c. La conservación y limpieza de los libros no es la adecuada.
- d. Descontrol total, en los documentos que cualquier operador o un empleado interno podía falsificar.
- e. El espacio físico que ocupaban los tomos, cada día se hacen insuficiente por el crecimiento constante de éstos.

- f. Las condiciones ambientales y de espacio físico eran inadecuadas, para realizar estudios de los bienes muebles e inmuebles, tanto para usuarios externos como funcionarios internos.
- g. Los estudios de las fincas eran realizados por los operadores, sin dejar constancias de los mismos, y consecuentemente, no podían establecerse si dicho estudio se había efectuado de manera adecuada. Asimismo, si otro operador debía realizar otra inscripción que afectara a la misma finca o fincas, tenía que realizar un nuevo estudio.
- h. La ausencia de supervisar en los procesos, ya que genera inscripciones dolosas.
- i. La información, se encontraba expuesta a un siniestro de mayor magnitud o caso fortuito, que de ocurrir no hay forma posible de recuperarla, pues no existe respaldo de la misma.
- j. La alteración de operaciones registrales, en cuanto no aparecía la firma del registrador.
- k. La alteración, pérdida, extracción y sustitución de los libros físicos, debido a que el usuario tenían acceso directo.
- l. Era posible la falsificación de la firma del registrador.
- m. Existía cierta desconfianza entre los operadores registrales y posiblemente, algunas autoridades de la institución.
- n. El tiempo de la inscripción era demasiado largo, debido a la duplicidad de tareas.
- o. El control de los instrumentos ingresados, operados, suspendidos, rechazados o devueltos, era mucho más difícil. No pudiéndose establecer con certeza, por

ejemplo: cuántos documentos tenía a su cargo cada operador y el estado de los mismos.

- p. Escasez de espacio para almacenar juntos todos los libros mayores, evitando que estos no ingresen a varios lugares para poder exhibir.
- q. La variedad de formas de realizar una inscripción dependía de un operador.
- r. Para consultar los libros físicos debía consultar un libro y continuaba en otro, usualmente se conocía las pasadas.
- s. Y la ausencia de manuales de procedimientos que servían de guía al funcionario en el ejercicio de sus tareas diarias.

### **3.4. La informática jurídica**

Generalmente, la informática ha sido considerada, como el conjunto de conocimientos científicos y técnicos, que buscan aplicar el poder de la información a problemas reales; consistentes en la aplicación de técnicas, ya sea programas utilitarios o específicos, utilizados en el tratamiento lógico y automatizado en la información para una mejor toma de decisiones, mediante el uso de las computadoras.

“Por informática jurídica, se entiende a la técnica interdisciplinaria, que tiene por objeto el estudio e investigación de los conocimientos de la informática general, aplicables a la recuperación de información jurídica, así como la elaboración de aprovechamiento de los instrumentos de análisis y tratamiento de información jurídica necesarios para lograr dicha recuperación”.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Téllez Valdés, Julio. **Derecho informático**. Pág. 26.

“La informática jurídica estudia el tratamiento automatizado de las fuentes de conocimiento jurídico, a través de los sistemas de documentación legislativa, jurisprudencial y doctrinal, las fuentes de producción jurídica, a través de la elaboración informática tanto de los factores lógico formales, que concurren en el proceso legislativo y en la decisión judicial; ante los procesos de organización de la infraestructura o medios instrumentales con los que se gestiona el derecho”.<sup>33</sup>

La informática, forma parte en la referida reforma, porque la utilización de la misma renovó los procesos, con los que se están trabajando en la actualidad, en la mayoría de los registros públicos del país. Los sistemas registrales, que fueron utilizados de forma manual, eran cambiados durante el siglo pasado, pues con el volumen de información que debiera ser registrada, los mismos tienden a colapsar, así como las desventajas que los mismos ofrecían.

Por tales motivos, era preciso actualizar los sistemas con una tecnología moderna, para enfrentar al nuevo milenio y la satisfacción de las necesidades del usuario, que van en aumento cada día; y el más importante, mejorar el prestigio de la institución, por ser la encargada de garantizar el derecho de propiedad inmobiliario.

Hay dos aspectos esenciales, a considerar en todo proceso de modernización y tecnificación de los sistemas, utilizados en el registro público.

El primer caso a considerar fue, si la utilización de la misma, va reestructurar el sistema registral.

En virtud del anterior, la reestructuración absorbe totalmente el sistema, creando consecuentemente; la implementación del procedimiento de inscripción electrónico. Por ejemplo, en la institución del registro, se empezó a implementar el 15 de octubre de

---

<sup>33</sup> Pérez Luño, Antonio Enrique. **Manual de informático y derecho**. Pág. 37.

1996, creando dos procesos que se distinguen esencialmente, en la conservación de los libros que fueron puestos; el sistema manual y la automatización registral.

El segundo planteamiento, fue si los conocimientos técnicos cambiaría el sistema al momento de actualizarlo.

La respuesta, ante tal interrogante fue que no existiría algún cambio, solo una reestructuración sustancial en las operaciones, ya que el objetivo no era un traspaso en el procedimiento, sino de mejorar la técnica manual, a un sistema electrónico confiable y que brinde seguridad jurídica, de los datos inscritos en todo registro, no pudiendo ser alterados o destruidos por terceras personas y a su vez, que exista la facilidad de poder consultarlos en cualquier momento y tiempo.

#### **3.4.1. Sistema computarizado**

“Es un sistema de gestión de bases de datos convencionales, la cual se realiza una consulta por medio de unas clases descriptoras, que se han creado previamente o que se pueden diseñar en el momento de realizar la consulta. Por el contrario, en un sistema de gestión de base de datos documental podemos acceder a la información, utilizando cualquier término que este incluido en las referencias en ella, almacenadas, debido a su mayor flexibilidad. En la actualidad, cualquier sistema emplea una técnica mixta que combina las dos posibilidades que acabamos de comentar”.<sup>34</sup>

Algunos expertos, consideran que este campo, es parecido a una base de datos, el cual genera una colección de informes organizados en la memoria de un computador, diseñada para fácil acceso por usuarios autorizados.

Dado el creciente aumento de información que se produce a diario, resulta difícil gestionar aquellos, que se pueden recopilar si no fuera porque hoy en día, es posible

---

<sup>34</sup> Pérez, **Ob. Cit**; Pág. 42.

contar con una excelente herramienta, que es la base de datos o informes electrónicos.

Este se ejecuta, por un lenguaje de consulta o búsqueda, que ayudan a los interesados a acceder a los expedientes.

Las actividades de la institución registral, son tantas que anteriormente era difícil encontrar un documento sólido y confiable, por lo tanto las ciencias electrónicas, superó este obstáculo para que toda información que ingrese, se reciba con eficiencia y el alcance que todos esperaban.

Una ventaja que ofrece este servicio, es que cuenta con un respaldo adicional, ubicado en las instalaciones del centro de datos, que permite duplicar instantáneamente toda la información generada por la actividad registral, a un equipo de almacenamiento denominado espejo, la cual sirve para el resguardo de información; atendiendo la prevención de futuras causas que podría ocasionar el colapso o la caída del sistema.

### **3.5. Fases que se implementaron para llegar a un sistema computarizado**

#### **3.5.1. Investigación preliminar**

Para dar inicio a la modernización, el primer paso fue salvar a la mayor brevedad posible la información registrada en los libros físicos.

En esta fase fue determinante, porque se estuvo analizando legal y financieramente, en base de tres aspectos importantes:

- a) Factibilidad operativa: Es importante la microfilmación y la fijación de imágenes digitalizados, como dos tecnologías que operan últimamente. En esta variante, ha quedado comprobado que la informática, es una herramienta útil para todo tipo de

operación y tiene la función: organizar, ordenar, controlar, conservar y almacenar información para que sea más fácil, económica, rápida y sobre todo seguro, la consulta y recuperación de dicha información.

- b) Factibilidad técnica: El equipo de herramienta cubra cada una de las necesidades, desde el punto de vista jurídico registral, en otras palabras, acoplar sus procedimientos a la computación, con la finalidad de servir, un sistema registral amigable y de fácil comprensión para la sociedad guatemalteca. Asimismo, procurar la prioridad del mantenimiento y auditoría constante, anticipándose de cualquier problema de cómputo o un colapso del sistema informático, y de esa manera, no podría perderse la información conservada y almacenada, es por ello, existe un órgano colegiado que encarga de velar y actualizar la operatividad de los procesos, para preservar la seguridad y certeza jurídica, relativo a la información automatizada conforme evolucione.
- c) Factibilidad económica: En este aspecto, es la fuente generadora de los recursos de la reforma registral, esta representada por una transformación radical de distribución de los ingresos percibidos en la institución.

En el registro público, su administración promovió y obtuvo de la Presidencia de la República, la creación de una Comisión Nacional Registral, que tiene a cargo la aprobación de un mínimo del veinte por ciento de los recursos de los Registros de Guatemala y Quetzaltenango, con fines de actualizar, incorporar nuevas tecnologías y la supervisión de la ejecución del mismo, por medio de una auditoría interna.

### **3.5.2. Determinación del equipo de trabajo**

En esta fase, se establece el acercamiento entre el personal técnico de informática, los operadores registrales, y demás trabajadores. Con este equipo, administraran todos los

procesos convencionales e innovadoras, quedando el legado para futuras generaciones.

En virtud del anterior, la contratación del personal técnico de informática que se esta llevando a cabo, es adquisitiva por la importancia de impartir cursos de adiestramiento a todos los funcionarios de la institución, desde el que recibe el documento, hasta el registrador general; pues en un proceso automatizado en donde todos los involucrados, incluyendo el órgano de dirección, deben saber, como desempeñar sus funciones a cabalidad y estar enterados de la teoría y técnica de ser especializados en derecho registral.

La reforma registral en esa época, fue el inicio de la reorganización y modernización de todos los procesos y actividades, pero lo más interesante es recuperar la certeza y seguridad jurídica, que anteriormente no ofrecía y los serios problemas internos y externos a su sistema, y el cual fueron superados con la vanguardia de la tecnología de punta.

Es evidente el impacto que causó la transformación del Registro General de la Propiedad, considerando uno de los mejores a nivel centroamericano, teniendo el mejor equipo y mobiliario, donde las operaciones registrales funcionen de una manera efectiva y eficiente. Es por ello, que la reforma es el ponente de la automatización y que con el transcurso de los años, deberían plantearse proyectos para que el mismo, fuese una institución de última tecnología.



## CAPÍTULO IV

### 4. Modernización registral

#### 4.1. Antecedentes

El Registro General de la Propiedad, se había venido debilitándose, en cuanto a la seguridad jurídica, la lentitud en las operaciones, consultas irregulares, sistemas obsoletos, espacio físico insuficiente y entre otros.

Asimismo, el Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial y el Colegio de Abogados y Notarios, se habían preocupados de los problemas que surgieron en el referido registro; dadas esas situaciones, en el año 1985 empezaron a llevar a cabo seminarios, talleres y otras actividades, relacionados con el tema.

Durante la celebración del XII congreso jurídico guatemalteco en 1987, el Licenciado Alfonso Carrillo Castillo, presentó el proyecto sobre la Automatización Registral y posteriormente fue aprobada en forma unánime, por los congresistas para que diera vida la reforma registral hacia una modernización reorganizada.

“En vista de la urgencia y necesidad de actualizar y agilizar las operaciones del Registro de la Propiedad, el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, integre una comisión, que elabore un proyecto de reforma registral, con el apoyo del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas; y además pedir la colaboración de los organismos y entidades que estime pertinentes”.<sup>35</sup>

El anteriormente citado, estaba comprometido en un plazo perentorio, incluyendo fuentes de financiamiento y las medidas, que eran implantadas de inmediato, para que

---

<sup>35</sup> Instituto guatemalteco de derecho notarial. **Reforma registral**. Pág. 1.

el sistema registral recobre sus características de certeza, seguridad y publicidad, que son inherentes a dicha institución.

Con la comisión surgida, se empezó a trabajar, dando prioridad a la tecnificación, reorganización y modernización, dedicando especial atención al rescate de información y documentación, que se encontraba en los libros físicos, así como estudiar y ejecutar un método computarizado para la inscripción de propiedades.

“Para que la reforma registral pueda concretarse y ejecutarse con el proyecto sobre la modernización en el Registro de la Propiedad, se fundó la Primera Comisión Nacional, respaldado por el Acuerdo Gubernativo número 1214-90 de fecha 20 de diciembre de 1990, ya que con ello puede promover e impulsar la reorganización, sobre bases técnicas, abarcando los aspectos catastrales y de dominio, requerido por la Constitución Política de la República de Guatemala, y encomendada por el XII Congreso Jurídico Guatemalteco”.<sup>36</sup>

En ese tiempo, hubo ofertas por varias empresas de alto prestigio, dedicadas a implementar la tecnología necesaria, hasta que la propuesta de GBM de Guatemala, fue aceptada y aprobada; la que consistía en la captura de imágenes mediante un proceso, para captar toda la información de los folios.

Posteriormente, fue documentada en actas, en especial el número 2-95 de fecha 31 de enero de 1995 y en el mismo año, se suscribió el contrato con la empresa indicada, para llevar a cabo el proceso de modernización.

Mencionaremos las distintas comisiones, que surgieron con el traspaso del tiempo:

- a) Se creó la primera, según el Acuerdo Gubernativo número 1214-90, que fue integrada por un delegado de la Presidencia, dos delegados del Registro de la

---

<sup>36</sup> **Ibid.** Pág. 3.

Propiedad, dos delegados del Colegio de Abogados y Notarios y dos delegados del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial y un suplente por cada delegado.

- b) La segunda, fue creado por el Acuerdo Gubernativo número 239-91 de fecha 17 de mayo de 1991, la cual estuvo integrada por un delegado de la Presidencia de la República, dos delegados para cada institución, siendo: el Registro de la Propiedad, Colegio de Abogados y Notarios y el Instituto del Derecho Notarial; por cada miembro titular se designó un suplente.
- c) El 2 de julio de 1993 surge la tercera, con el Acuerdo Gubernativo 317-93, durante el período presidencial del Licenciado Ramiro De León Carpio, quien tuvo voluntad política, para dar marcha a la reforma registral. Estaba integrada por el registrador de la propiedad, tres delegados para el Colegio de Abogados y Notarios y del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial; y cada miembro se le asignó un suplente.
- d) Finalmente, la Comisión Nacional Registral fue establecido con carácter permanente y como órgano de alto nivel de los registros, según el Acuerdo Gubernativo número 30-2005 de fecha 27 de enero de 2005, del Reglamento de los Registros de la Propiedad en los Artículos 32 y 34, el cual esta integrada por el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central, el Registrador del Segundo Registro, tres miembros designados a propuesta de la Junta Directiva del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala y tres miembros a propuesta de la Junta Directiva del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, con un suplente respectivo.

Este órgano colegiado, se presenta para fortalecer la administración política institucional de los mencionados registros y asegurar, las convenientes inversiones para la actualización, la conservación de los documentos históricos y la certeza jurídica.

De la misma manera, se encarga de velar por el mejoramiento y modernización de los servicios, como lo establece el Artículo 39 del Reglamento de los Registros de la

Propiedad, estipulando que debe alcanzar y mantener la certeza jurídica, propia de sus funciones. En tal sentido deberá:

1. “Recopilar los estudios y propuestas cuyo objetivo sea la modernización y funcionalidad de los registros y velar por la ejecución de los que estime pertinentes. También podrá solicitar otros estudios y propuestas;
2. Recomendar criterios que tiendan: a facilitar los trámites a los usuarios, agilizar las labores registrales, a mejorar los procedimientos de inscripción y a tecnificar las funciones operativas;
3. Aprobar los proyectos de presupuesto que sometan a su consideración los Registradores, supervisar y aprobar su correspondiente ejecución;
4. Aprobar los proyectos de modernización tecnológica, de resguardo de los libros físicos o de modernización, en general, que sean sometidos a su conocimiento por los Registradores, a cargo de los fondos que este reglamento destina para estos fines;
5. Conocer y aprobar cualquier modificación a los aranceles de los Registros, previo a someterla al Presidente de la República, tomando en cuenta que se trata de la prestación de un servicio;
6. Promover e impulsar programas, estudios, análisis y cuanto sea necesario, en coordinación con el Registrador General de la Propiedad, para obtener la unificación y coordinación de los registros públicos del país, especialmente en el campo de la tecnología, presentando las propuestas que estime convenientes;
7. Designar y aprobar la contratación cada año, de la persona o entidad que deberá efectuar la Auditoría Externa de la Contabilidad de los Registros de la Propiedad,

dictarle los parámetros bajo los cuales deberá rendirla y recibir de ésta, en forma directa, los resultados y recomendaciones que sean del caso;

8. Aprobar los sistemas que aseguren el resguardo de la información electrónica conforme la tecnología evolucione y contemple métodos que hoy no existen, designar y aprobar las auditorías de procesos de riesgo que estime convenientes; y,
9. Elaborar anualmente, su memoria de labores”.

#### **4.2. Sistema actualizado del Registro General de la Propiedad**

A partir del 2 de julio de 1993, el Registro General de la Propiedad, dio inicio la actualización, de forma progresiva en las operaciones registrales; el cual es significativo para la sociedad guatemalteca.

Realmente en 1996, surgió la automatización con una tecnología avanzada, en todas las operaciones y procesos, produciendo seguridad jurídica; como la garantía del buen resguardo e inviolabilidad en los mismos.

Porque, preliminarmente estuvieron enterados que los miles de libros en que se acumularon, más de veinticinco millones de folios escritos a mano, eran objeto de alteraciones o modificaciones antojadizas, los cuales han sido salvaguardados en condiciones de máxima seguridad, en discos ópticos inalterables de los que existen tres copias celosamente cuidadas; una que se encuentra en la sede del registro; otra en la bóveda de uno de los bancos del sistema nacional y la última en el extranjero; para el caso ocurra un siniestro de alcance nacional.

Los servicios que operan, tiene como objetivo realizar, en un marco de certeza jurídica, las inscripciones y el resguardo de la información registral de bienes muebles e

inmuebles, para el público en general y la prestación del mismo, con un personal altamente calificado. Dentro de ellos se encuentran:

- a) Consulta electrónica, la cual se realiza por medio de fotocopias, sin costo legal y proporciona al usuario imágenes de las inscripciones y estado de alguna finca para efectos informativos.
- b) Consulta vía Internet en la página [www.rgp.org.gt](http://www.rgp.org.gt)
- c) Recepción y caja, que tiene a su cargo la recepción y entrega de documentos, así como los pagos que contempla el arancel.
- d) Escaneo, funciona como una fotocopidora, pero este transforma los documentos físicos al formato electrónico.
- e) Operación registral, que realiza la inscripción de derechos y obligaciones.
- f) Revisión contable, que verifica que los honorarios hayan sido apegados con el arancel.
- g) Registradores auxiliares, que verifican la operación registral y la autorizan con su firma.
- h) Revisión y firma electrónica, con mecanismos biométricos, es decir, huella dactilar.
- i) Secretaría, que coordina y da soporte a la operación registral.

#### **4.3. Proceso de conservación de libros**

Forma parte esencial del proceso modernizado, que se deriva trasladar toda la

información escrita, en libros a sistemas digitalizados o computarizados, que serán conservados en discos duros, ópticos o en cualquier otro medio electromagnético, mediante el uso de fotografiar imágenes y de cámaras digitales.

Este procedimiento, se inició con los libros de bienes inmuebles, luego se extendió con los muebles, las inscripciones especiales, prendas, testamentos y así, hasta completar la conservación de casi diez mil libros, con la intención de almacenar en un medio seguro, confiable y de fácil acceso.

La base legal, de libros físicos a formatos electrónicos, se encuentra en el Reglamento de los Registros de la Propiedad en el Artículo 7, el cual indica: “En los procesos de traslado de la información de los libros físicos a medios electrónicos, los bienes inscritos en el Registro conservarán el mismo número de finca, folio y libro. Al inicio de la información electrónica se asentará, en el dominio, una inscripción que contendrá el estado de conservación de dicho bien, el cual resultará de todas las inscripciones vigentes...”.

Para procesar el contenido registral, previamente se tuvo que pasar por varias etapas:

#### **a) Revisión de libro**

Consistía en depurar la información, antes de ingresarla al sistema, revisando el manual de cada libro, de cada folio, de cada inscripción; determinando el estado de los mismos y los folios, con el propósito sí eran legibles, sin señales de alteración u otros casos; igualmente, verificar sí en las inscripciones estaban firmadas y selladas, además, identificar y corregir las pasadas, para seguir la cadena completa de una finca.

Si existían suspicacias, se procede a levantar las actas correspondientes, haciendo constar alteraciones o anomalías en las anotaciones y folios arrancados, para posteriormente hacer las denuncias respectivas.

## **b) Scanning de los libros**

Es trascendental en la conservación, ya que anteriormente la mayoría de libros y los millones de folios, así como el estado de aquellos, por el paso del tiempo, el uso y maltrato, se debió utilizar el procedimiento adecuado, como era el capturar una imagen a través de una copia y para los casos más deteriorados, se aplicó la fotografía digital, que ofrecía mayor nitidez.

La función de este servicio, es fotografiar digitalmente las imágenes de los libros, con la tecnología más avanzada que pudiera existir en las ciencias modernas.

## **c) Indexación**

Consiste en revisar las imágenes de los libros y detectar las pasadas de las fincas, ingresándolas al sistema y que las mismas estén correctas; con este proceso, se cumple con el principio de tracto sucesivo.

## **d) Consolidación**

Es el último paso de la conservación y encadena automáticamente las imágenes de todas las inscripciones de una misma finca, es decir, toda la historia o movimiento que haya tenido.

El gran beneficio que adquiere, es que al momento de consultar electrónicamente una finca, no se tiene que buscar las pasadas, en dos o más libros, el cual implicaba mucha inversión de tiempo.

## **e) Estudio de la finca**

Después que la información de cada finca se encuentra consolidada, se ingresa al

sistema denominado, estado de finca, al momento de su conservación, el cual refleja el estado jurídico en que se encontraba el bien, a la fecha de su conservación.

La ventaja que implica, por un lado; es que cualquier duda, se puede verificar a través de las imágenes de los folios digitalizados y los folios físicos, seguirán estando a disposición del público y la otra, es la actualización de la información con mayor seguridad jurídica.

#### **4.4. Procedimiento de una inscripción automatizada**

Es complejo e innovador, por la tecnología que posee, favoreciendo tanto al usuario como a la institución misma, y su procedimiento, es la siguiente:

- a) Presentación del documento en la ventanilla respectiva.
- b) Revisión del título por parte del receptor, la cual determina qué tipo de documento es y se calcula un aproximado de los honorarios, que la operación puede generar, si esta activo el notario autorizante.
- c) Ingreso del instrumento al sistema y electrónicamente se da un número, se estampa la fecha y hora de presentación.
- d) Se traslada al departamento de escaneo.
- e) Separación del original y de la copia, se escanea el original y la imagen queda ingresada en la base de datos del sistema.
- f) Al original y a la copia se les adhiere una etiqueta adhesiva, la cual indica el número, la fecha y hora de presentación.
- g) El documento se transfiere al reparto, para la selección correspondiente.

- h) Luego al departamento de precalificación.
- i) Si el título no cumple con las formalidades de la ley o no es inscribible, la anotación es suspendida o rechazada.
- j) Si se rechaza, el instrumento notarial regresa a la ventanilla para que el mismo sea devuelto.
- k) Si la operación es suspendida, es enviado al receptor para informar al interesado de esta situación. El documento puede o no retirarse, si el mismo es retirado, pierde prioridad.
- l) Son enviados nuevamente al reparto, para que sean separados de los originales y duplicados, el cual los operadores trabajarán en base a duplicados.
- m) Los originales se transfieren al departamento de firma electrónica, donde son reasignados, mientras se lleva a cabo la operación solicitada.
- n) El operador analiza el título.
- o) Si cumple con los requisitos legales, se hace la registración respectiva.
- p) Hecha la operación, el operante entrega el documento al asistente de módulo, para que sean enviados a contabilidad, fijando el cálculo definitivo de honorarios.
- q) Al hacer esa entrega, el operador acompaña a los documentos, dos razones donde consta la anotación realizada.
- r) En contabilidad, se determinan los honorarios que generó la inscripción.
- s) Se traslada a los registradores auxiliares para que firmen las razones referidas.

- t) Los instrumentos notariales, se entregan nuevamente al asistente de módulo, para que los envíen al departamento de firma electrónica.
- u) Se firman electrónicamente los documentos. Al original se le adhiere una razón, en la que consta la operación realizada y al duplicado, se le agrega una copia de dicha razón.
- v) Envío del duplicado al archivo.
- w) El original se manda al archivo de documentos, para su devolución al interesado.

#### **4.5. Avances tecnológicos de la inscripción registral**

El Registro General de la Propiedad, se encuentra en proceso el plan estratégico que organiza, para garantizar la continuidad operativa y asimilar las nuevas tecnologías, permitiendo a preparar el soporte del crecimiento futuro de las transacciones registrales y mejorar la calidad de los servicios ante el usuario. Entre los avances se encuentran:

##### **4.5.1. Módulo de caja**

Es un proceso nuevo que se esta llevando a cabo; que tiene función de ingresar documentos, determinan montos de honorarios de conformidad con el arancel y el control actualizado de los notarios activos, asignando un número único a cada instrumento público, que lo identificará a través de todo el proceso, se toma razón de la fecha y hora de ingreso del mismo, garantizando el principio de prioridad y por último, se devuelven y se liquidan los honorarios.

La mayoría de los profesionales del derecho, desconocen este método, pues para algunos manifiestan que no están enterados sobre el servicio que opera la institución.

#### **4.5.2. Módulo de scanner**

Consiste en ingresar al sistema computarizado toda información contenida en el título, la cual convierte de imagen a una representación numérica y utilizando varios microcomputadores que transmiten esta información al computador central, para su almacenamiento. La información captada, también se utiliza para informes estadísticos, de control y seguridad.

Entre las funciones especiales podemos mencionar:

- a) En este proceso de digitalización, se consulta con solo proveerle el número de finca o de representación y efectúa la búsqueda electrónicamente.
- b) La función de capturar imágenes o fotografiar, se elimina el manejo físico, manteniendo intactas y de buena calidad.
- c) Toda imagen del documento, refleja el estado en que ingresó.
- d) Se detecta desde el principio, si el documento y su duplicado son legibles, caso contrario se suspende la operación.
- e) Identifica debidamente los reingresos, revisiones y reclamos sobre operaciones registrales efectuadas.

#### **4.5.3. Módulos de trabajo de operación registral**

A este proceso, se le conoce como reconocimiento por efectividad, la cual tiende a premiar a los operadores con mejor rendimiento a su bandeja de trabajo. Debe linearse una estructura que permite mayor eficiencia en el flujo de documentos y optimizar su forma de procesar, garantizando un mejor control de calidad en las inscripciones realizadas, al existir mejor comunicación del recurso humano.

Entre las principales características de una operación registral están:

**a) Función de reparto**

Posteriormente, al título que fue egresado al módulo de scanner y la imagen del documento se encuentra almacenada, se ingresa a la casilla de trabajo, de tal manera que se reparte en forma automática los documentos a las células de trabajo y dentro de ella, se efectúa el reparto a los operadores.

Después de realizar la distribución, el operador accesa, es decir, que cada quien tiene una clave para bajar los documentos, cuya finca se encuentra consolidada, a partir de ese momento, procede su labor de revisar, estudiar la finca y procesar la información, que corresponda a formatos predeterminados.

El reparto electrónico, permite una selección ordenada, no discrecional ni discriminatoria, ya que por su carácter aleatorio, no puede ser prevista ni por el operador ni por el usuario.

**b) Fuente de reparto**

Este facilita el control y respeto de la precedencia de los expedientes, en cuanto a su fecha y hora de ingreso a la institución registral.

“Estos procesos utilizan un algoritmo de reparto; de primero que entra, primero que se reparte, garantizando dos tipos de fuente:

- 1) Documentos de valor alto, más de diez mil quetzales, de honorarios para el registro, que son empujados según el orden de clave de cada operador hacia su bandeja de trabajo.

- 2) Documentos de valor bajo o normal, son asignados a cada operador que solicita trabajo teniendo espacio en su bandeja y no tiene documentos expirados".<sup>37</sup>

**c) Requisitos que debe tener el operador registral para ejercer su función**

Para elevar la calidad del proceso registral, es fundamental que el Registro de la Propiedad, al contratar a un operador, debe llenar las cualidades legales e idóneas para laborar, dando preferencia a personas con título de notario, especialmente si tienen experiencia en temas registrales, según lo establece el Reglamento de los Registros de la Propiedad en su Artículo 31.

En la contratación, según fuentes que trabajan en dicha institución, manifiestan que existen operadores que no son profesionales y obviamente, algunos desconocen el ramo registral, sin embargo, al analizar el artículo mencionado se podrá concluir claramente, que todos deben cumplir con los requisitos exigidos para desempeñar como tales, especialmente en una labor delicada y con una responsabilidad seria.

En ese orden de ideas, en la modernización, lógicamente requiere la contratación del personal altamente calificado, puesto que en este nuevo milenio, demanda aquellos con conocimientos computarizados y con experiencia en área registral.

Asimismo, la función de un operador, siendo una etapa crucial del proceso, se ha venido aplicando un programa permanente de capacitación.

Consistente en eventos de actualización, por lo que la institución financia el valor de la inscripción anual, así como un complemento del pago mensual del diplomado de Técnico Universitario en Derecho Registral e Informático, que se imparte en una de las universidades del país.

---

<sup>37</sup> Registro General de la Propiedad. **Plan estratégico**. Pág. 8.

#### **4.5.4. Módulo de revisión**

Tiene como finalidad, verificar si un documento y la operación realizada, se ampara en normas legales, los que tienen esta función son los revisores jurídicos, que una vez verificado y aprobado el trabajo, lo traslada a la estación de firma.

El módulo provee un mecanismo de activación, seguridad y pistas de auditoría para la reactivación del documento, esto quiere decir, que el revisor puede solicitar al operador, que suspenda la operación o rechace, porque no es inscribible, o caso contrario, efectúe la inscripción.

#### **4.5.5. Módulo de firma electrónica en fase I**

El objetivo es, adherir a cada inscripción en particular, las imágenes tanto el sello del citado registro, como la firma del registrador auxiliar; para garantizar medidas de seguridad, para que no se suplanten identidades de los funcionarios, responsables de la firma de documentos o la falsificación de razones, y asegurar que cada asiento que retorne, sea efectivamente firmado por aquél, que anteriormente tuvo la supervisión y autorización.

Esta firma electrónica fue implementada, al reformar el Código Civil por medio del Decreto número 42-2006, el cual indica que la firma autógrafa podrá ser sustituida por firma electrónica, digitalizada o impresa por cualquier medio electrónico y que producirá los mismos efectos jurídicos que la autógrafa, siempre que cumpla con las normas de seguridad establecidas y aprobadas por el propio Registro, para garantizar su legitimidad.

#### **4.5.6. Firma electrónica en fase II**

Lo esencial, es incorporar la firma y sello del registrador auxiliar o por el registrador propietario; a las razones de las inscripciones, a través de la activación de la firma

digital, es decir, medios biométricos, que se encuentra adherida en un formato electrónico, antes de haber ingresado la contraseña respectiva.

Al finalizar, el documento es devuelto nuevamente al departamento de caja, para determinar los honorarios que la operación generó.

#### **4.5.7. Satélites de secretaría**

Este módulo, se ha incorporado a los procedimientos para mejorar el proceso registral, consecuentemente, se considera otra unidad de apoyo al proceso general.

Respalda y fortalece la certeza jurídica, como el estudio de fincas, recuperación de imágenes, complementación de honorarios, bandeja de testamentos y corrección de áreas.

#### **4.5.8. Módulo de notarios**

Para algunos, consideran que es una estrategia por parte de la institución, en relación a la seguridad, pues implica un registro individual de firma, sello, dirección electrónica y fotografía misma del notario activo, con el propósito de comparar con los documentos que ingresen en el sistema; de igual forma hacer notificaciones para efectos registrales, por ejemplo, cuando el testimonio de un instrumento público que el Notario ha autorizado ingresa al sistema, así cuando este está listo para devolverse.

#### **4.5.9. Módulo de consulta computarizado**

Es una consulta a distancia, permite a cualquier usuario ingresar por internet desde cualquier lugar, día y hora, de forma segura y confiable.

Con la finalidad de facilitar la búsqueda de expedientes, aclarar cualquier trámite interno, razones de suspensión, el estado general de una finca, información acerca del referido registro y su reglamento, el arancel y la consulta de propiedades; que tiene un costo de pre pago para dicho servicio.

#### **4.6. Ventajas que desarrolla la modernización registral**

Sirven como lineamientos, para ir mejorando en un futuro trascendental, y entre las principales ventajas están:

- a. Produce integridad, conservación y consistencia a la información almacenada, mediante la operación digital de la información en base de datos, con discos ópticos o microfilmación;
- b. Seguridad en la información que se esta almacenado en los libros;
- c. Facilidad de recuperación de datos en caso de pérdida, el cual con el sistema manual es totalmente difícil;
- d. Incrementa la seguridad jurídica de las inscripciones;
- e. Fácil acceso a la información y rápido proceso de búsqueda de la misma;
- f. Mejor atención al público;
- g. Garantiza el principio de prioridad, por medio de una contraseña en el momento que ingresa un documento público;
- h. Se implementa la descentralización en beneficio a la sociedad guatemalteca;

- i. Controla la presentación de los documentos, así como las inscripciones que son sentadas en libros electrónicos por los operadores registrales;
- j. Fortalece la seguridad del respaldo en las operaciones, manteniendo copias adicionales de los instrumentos notariales, las imágenes de los libros y las inscripciones electrónicas; fuera de las instalaciones de la institución y aún fuera de la ciudad de Guatemala; y
- k. Reducción de tiempo, en trámite de los documentos a un promedio de 7 días.

La modernización del Registro de la Propiedad, es un avance a lo largo de su historia, donde las operaciones adquiere el resguardo de la información registral en la mayor brevedad, ya que existe equipo electrónico para que realice dicho objetivo y el seguimiento continuo para fortalecer los servicios.

La institución, esta en la mejor época de poseer el sistema altamente equipada y de una tecnología crucial, para preservar la seguridad jurídica, obligación que se espera.

Los procesos, como las estructuras de datos, los programas de cómputo que soportan las actividades, los procedimientos administrativos, los operadores, el sistema informático, el personal administrativo, la innovación de las herramientas para mejorar y mantener la operación registral y los servicios, son aspectos que deberá cumplir la Comisión Nacional Registral, de mantener y establecer un registro altamente modernizado, por supuesto para el bien común de todos los guatemaltecos con el apoyo del Ejecutivo.

Para ello, es un reto que debe trazar, ya sea mediano o largo plazo, de forma tal, que puedan mantenerse dinámicos y abiertos, de manera permanente de renovación y actualización; y cabe resaltar que para llegar dicho logro, debe considerarse el valor que tiene cada uno, para no encontrarse en situaciones de deficiencias operativas y obsoletas.

## CAPÍTULO V

### 5. La seguridad jurídica de la automatización que opera el Registro General de la Propiedad

#### 5.1. Seguridad en términos generales

Es uno de los fines del derecho y este lo proporciona, está vinculado al individuo y el deseo, de una apetencia crucial a la criatura humana, que en todo momento y en todos los ámbitos busca firmezas, aspira a certidumbre y estados definitivos en cualquiera de las manifestaciones de su ser.

“Una seguridad del hombre en convivencia, puesto que en la colectividad es donde el Derecho se da. El hombre, cuando convive con otros, necesita saber, es decir estar seguro; cómo ha de relacionarse con ellos, qué posibilidades tienen él y los demás dentro del esquema trazado por las leyes, en resumen, precisa saber a qué atenerse y conocer con absoluta certeza cómo va a comportarse la estructura dentro de la vida social, el hombre y el estado”.<sup>38</sup>

Una convicción, es el ingrediente básico de esa vida social y está organizada por la normatividad, ya que todos sabrán cómo van a producirse las relaciones en el grupo y además, dónde empieza la actuación jurídica.

Una regulación efectiva, da como resultado el cumplimiento esencial, porque dentro de una convivencia justa y libre, presidida por las normas jurídicas, encuentra el hombre las condiciones necesarias para la realización y desarrollo de sus potencialidades, tanto como individuo como miembro del grupo.

La seguridad en términos generales, podemos encontrar en cualquier ámbito legislativo, siendo la base legal de la persona o el grupo; para poder cuadrar su comportamiento o

---

<sup>38</sup> García Garrido, Manuel. **Nociones jurídicas básicas**. Pág. 147.

abstenerse, sin embargo cuando aquélla, es cuestionada o atentada, tiene la facultad de reclamar lo que le corresponde. Un ordenamiento vigente positivo que no brinde, está cometiendo un grave defecto, como resultado vulnera uno de los principios inherentes del ser humano.

## 5.2. Seguridad jurídica

Se define como el principio fundamental del derecho, y se expresa cuando el individuo como sujeto activo y pasivo de las relaciones sociales, sabiendo y debiendo, cuáles son las regulaciones vigentes, con el propósito que se cumplan.

“Condición esencial para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que las integran. Representan la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones, sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes pueda causarles perjuicio”.<sup>39</sup>

La confiabilidad, es garante para los intereses del ser humano y que nadie pueda contraponer u obstaculizar, salvo casos excepcionales.

“No es otra cosa que la protección efectiva de esos derechos y deberes, es decir, el amparo seguro de dicho orden, contra cualquiera que pretenda turbarlo, así como la restauración del mismo, en el caso de haber sido interferido”.<sup>40</sup>

“La seguridad, tiene dos significados; por un lado, es la protección que la persona recibe dentro del régimen de legalidad, basado en normas de la Constitución y de leyes ordinarias. La libertad, la igualdad, el derecho a hacer lo que la ley no prohíbe, la prohibición de la detención ilegal, el derecho de defensa, la seguridad a la propiedad

---

<sup>39</sup> Osorio, **Ob. Cit**; Pág. 873.

<sup>40</sup> Gourmet, Omar. **La filosofía del derecho**. Pág. 58.

privada, y otros, son parte de la seguridad jurídica de la persona. Por otra parte, como valor, equivale a la seguridad del derecho institucionalmente concebido, seguridad que se garantiza con remedios preventivos que concede el ordenamiento jurídico”.<sup>41</sup>

### 5.3. Diferencia con la certeza jurídica

Antes de diferenciar el término con la seguridad, analizaremos su definición. En términos sencillos la palabra certeza, comúnmente se entiende por el conocimiento de la verdad de algo, o la confianza de obtener alguna cosa.

“Conocimiento seguro y claro de alguna cosa. Firme convencimiento de una cosa, sin temor a errar”.<sup>42</sup>

“La certeza jurídica, se refiere a la composición o la manifestación que debe actuar el ordenamiento jurídico con certidumbre, sin que haya intereses por medio de dicha legislación, evitando la impunidad, la corrupción y la simulación, que han sido obstáculos para el desarrollo del país a lo largo de su historia”.<sup>43</sup>

“Mencionaremos la diferencia: Seguridad jurídica propiamente o vertiente objetiva, que es la seguridad del individuo frente a todo lo que atente contra sus derechos, que otros conciben como la certidumbre fundada y garantizada. La certeza jurídica, vertiente subjetiva, que es la perceptibilidad cierta de la norma jurídica, la certidumbre de que se trata del contenido del derecho vigente, situación que precave al ciudadano de las modificaciones arbitrarias de este Derecho”.<sup>44</sup>

La certeza y la seguridad jurídica, son sinónimos porque al final siempre tendrá el mismo significado, pero la palabra seguridad se interpreta y se utiliza en términos léxico

---

<sup>41</sup> Villegas Lara, René Arturo. **Introducción al estudio del derecho**. Pág. 43.

<sup>42</sup> Vargas Santizo, Leonel. **Diccionario jurídico y político**. Pág. 345.

<sup>43</sup> García, **Ob. Cit**; Pág. 160.

<sup>44</sup> Reyes Olmedo, Patricia. **La diversidad del derecho**. Pág. 77.

jurídico, con mayor resonancia que el de la certeza; y cabe manifestar que, para otros autores la utilización sea según su parecer.

#### **5.4. Constitución Política de la República de Guatemala**

El estado de un país, tiene la obligación de proporcionar a la sociedad en sus relaciones jurídicas, la garantía de que las normas que lo están rigiendo no van a ser objeto de cambio, por lo menos en cierto tiempo y si éstas evolucionan, que no afecten los derechos que se adquirieron bajo el imperio de la norma que estuvo en vigor, es decir, que goza bajo principios supremos o constitucionales.

En Guatemala, se regula la forma de organización del poder y la estructura jurídica y política del Estado, dándole prioridad a la persona y a sus derechos, a través de la referida Constitución y todas las leyes que giran alrededor de ella.

No obstante, la Carta Magna en el Artículo 2 establece, que es deber del estado garantizarle a los habitantes de la república la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona.

Al indicar los deberes del Estado respecto a sus habitantes, le impone la garantía no sólo la vida, sino que también la convicción, consistente en la confianza que tiene el individuo, dentro del territorio nacional, hacia el ordenamiento jurídico positivo.

La seguridad, es un principio constitucional de la persona individual, se obtiene y brinda limitadamente, sin excepción alguna, a través de las instituciones estatales, facultando de mantener la certidumbre en todo sentido, con el afán de realizar el bien común de cada sujeto en su convivencia social y desarrollo. Sin embargo, a éstos deberes que atentan, el individuo tiene la potestad de ejercitar ante el órgano competente, mediante los recursos que están disponibles en el territorio nacional, sin perjuicio, amparando que gire en la legalidad y no estropeando la justicia debida.

## **5.5. La seguridad en la automatización registral**

El Estado proporciona este principio, desde que el ser humano nace y durante su vida, esto permite que el individuo al realizar cualquier índole, ya trae consigo mismo la certidumbre.

En ese orden de ideas, la convicción debe ser aceptada y concluida no como fin, sino antes bien como garantía, aplicado en materia de propiedad, sobre todo la inscripción bienes muebles e inmuebles.

El derecho de la propiedad privada, lo garantiza una normativa, para lograr el beneficio individual, a través del Registro General de la Propiedad, que el fin primordial es dar seguridad, como condición esencial en el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que la integran, dando garantía en la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que las personas saben en cada momento; cuáles son sus derechos y sus obligaciones.

Con el actual sistema automatizado registral, se sustituyeron los libros y de esa manera, constituye la confiabilidad, el cual se cataloga como material contundente para efectos futuros.

La institución sigue avanzando constantemente, logrando que se proporcione con prontitud aquellos servicios, equivalente al derecho institucionalmente concebido, mediante remedios preventivos que el mismo ordenamiento jurídico se encarga de institucionalizar.

Podemos citar, que la automatización o el proceso electrónico, tiene la función de inscribir un documento público bajo el concepto de libros computarizados, con la finalidad que la información contenida, puede quedar guardada, conservada, almacenada y preservada en discos digitales; dentro del ámbito registral inmobiliario.

Los recursos del sistema y la información que se considere importante, no sea fácil de acceder o manipular, por cualquier persona que no se encuentre acreditada, o de otro sistema informático, ajeno al referido registro.

## **5.6. Fundamentos legales para sustentar el proceso automatizado**

El Registro General de la Propiedad, se ha ido modernizando en su totalidad, transformando su proceso manual de inscripción, al sistema electrónico, conservando el principio de folio real, y manteniendo dichos registros informáticos, en banco de datos gravados para su conservación; es por ello que se realizaron las reformas al Código Civil, al Reglamento de los Registros de la Propiedad y la promulgación del Acuerdo Gubernativo número 317-93, con fecha 30 de noviembre de 1993, para estar en base a las leyes.

El Artículo 1221 de la legislación civil, en el párrafo segundo da la facultad para innovar los registros de los libros principales, adoptando la computarización y teleproceso, siendo una de las bases jurídicas para la realización de la reforma respectiva.

Además, a través del Decreto número 42-2006 del Congreso de la República de Guatemala en su Artículo 4, se concede al registrador implementar progresivamente todo proceso, utilizando medios computarizados, digitales, electrónicos, magnéticos y de cualquier naturaleza, favoreciendo la accesibilidad, la seguridad de la información y la continuidad de las operaciones normales.

El Acuerdo Gubernativo número 30-2005, del reglamento mencionado, se emite con el propósito de reordenar el funcionamiento de las instituciones, así como la creación de la Comisión Nacional Registral, la introducción de la automatización, el mejoramiento, la actualización, y así como aprobar los proyectos de modernización tecnológica; como el resguardo de los libros físicos, que sean sometidos a su conocimiento por los registradores.

De manera, que la regulación civil y el reglamento respectivo, existen los fundamentos legales que sustente la implementación de medios electrónicos o automatizados en los procesos registrales, sin alterar el sistema utilizado, cambiando únicamente el procedimiento del manejo, operación y conservación de los documentos que ingresan a la institución.

### **5.7. Análisis de la seguridad jurídica de la automatización registral y su problemática**

En cuestiones de la tecnología, siempre habrá algo que innovar para la automatización, ya que constantemente surgen varias formas de utilizarla, como nuevas herramientas que van dejando obsoleta la actual; es por ello, la institución referida, después del colapso informático ocurrido en mayo de 2003, ha venido recuperándose, complementando información y mejoras al software que ha empezado a dar sus frutos, como el hecho de que se haya bajado el tiempo de operación, a un promedio de 7 días y se han colocado mecanismos de seguridad, que garantizan la certeza jurídica de las operaciones sobre bienes muebles e inmuebles en Guatemala.

En ese sentido, la efectividad del resguardo, se realiza mediante el uso de procedimientos incorporados al flujo electrónico de trabajo, en el que intervienen diferentes personas, dando su visto bueno, sobre cada una de las inscripciones que se van creando y avalando, mediante dispositivos especiales, como huella digital y claves de acceso; para su conservación e inalterabilidad de la misma.

Es importante mencionar, que el proceso automatizado tiene un objetivo predominante, la persecución de la seguridad jurídica; que está desarrollando con la ayuda de una tecnología óptima y eficiente, que garantiza la continuidad, permitiendo optimizar el servicio y asegurar la información, del mismo modo tratando de realizar con excelencia y la calidad que fueron asignados. Sin embargo, expertos en seguridad informática, establecen que todo sistema no es totalmente seguro en su administración, porque

pueden darse algunas deficiencias de tipo funcional, la mala fe en la operatividad y otras causas de orden tecnológico y humano.

Esta opinión, coincide con los profesionales del derecho, determinando que no hay seguridad y certeza jurídica en el proceso actual, debido a que existe repercusiones positivas y negativas.

En el sistema del Registro General de la Propiedad, se presentan algunos problemas de tipo externo e interno, el cual conlleva para la institución, inseguridad del procedimiento registral automatizado y consecuentemente, la suspicacia para el derecho de propiedad.

Entre las inconveniencias externas, nos encontramos con notarios que valiéndose de la fe pública con la que está investidos, llevan a cabo actos notariales fraudulentos que van en perjuicio, la falsificación de firmas de los vendedores, acompañando cédulas falsas, dando como resultado que la institución registral, realice inscripciones correctas, pero en realidad son anómalas, y de esa manera viciando la información.

Se da el caso de personas particulares que sorprenden a los profesionales del derecho, vendiendo fincas que no les corresponden, entregándole aquellas cédulas, así como la documentación para llevar estos actos inexistentes, tipificándose la falsedad material.

En el caso de los procuradores y secretarias de los notarios, valiéndose de la confianza de aquél, sustraen hojas de protocolo para realizar cualquier hecho fraudulento.

El citado registro, debe advertir sobre la seguridad jurídica dada por los profesionales, aparentemente por la que realizan y la institución, sólo garantiza que todo lo que ellos requieren, en el marco de la ley sean inscritos.

Estos casos son evidentes y notorios, que provoca incertidumbre en lo relativo a la inscripción, este quiere decir, que a pesar de tener las herramientas tecnológicas no

logran determinar o advertir dichas anomalías presentadas, antes de poder de hacer la anotación.

Otra problemática, muy relevante que existe y debilita al sistema, lo concerniente a fallas internas, la irregularidad del proceso, la lentitud y la pérdida de inscripciones, lo que afecta la continuidad del servicio y el estancamiento de la productividad en las operaciones registrales.

Estas fallas existirán otras, con mayores o mínimos efectos; con la probabilidad de correr riesgo, de enfrentar otra caída en el sistema o la vulnerabilidad de perder información guardada en el centro de cómputo.

La tecnología que adopta, se esta quedando obsoleta por los fallos internos; además por haber alcanzado su capacidad máxima de operatividad y velocidad, siendo un factor muy importante a considerar para modernizar o actualizar, tanto el hardware y software, en virtud que la ciencia evoluciona y mejora constantemente a un ritmo acelerado.

En lo que respecta al recurso humano, el operador registral, ocupa un puesto en el departamento de operaciones, que se consideran vitales para el buen desarrollo del sistema, que desde su estación de trabajo; procede a revisar el documento, estudiar la finca y efectuar la anotación, accedando la información que corresponda a formatos predeterminados.

Las funciones que realizan estas personas, necesitan el conocimiento, la academia y la experiencia necesaria para desarrollarla; lamentablemente no todo el personal actual llena los perfiles requeridos, lo cual provoca que los documentos que ingresan para su inscripción tengan la certeza jurídica necesaria, lo que conlleva operaciones incorrectas, además, que las mismas vuelven a ingresar por errores, que afectan el fondo de la inscripción y la automatización guarde información falsa o errónea.

Pero lo más interesante y preocupante, es que el desempeño de estos profesionales va

más allá, consistente en el manejo de la operación automatizada, que puede llevar a cabo hechos delictivos, como el robo de una propiedad, donde facilita el cambio de algún dato de una finca o manipular el nombre del propietario, con la ayuda de otras personas que laboran en dicha institución.

Consecuentemente ante estos hechos, produce daños y perjuicios a la propiedad privada, a la certeza y seguridad registral, al sistema electrónico, al estado de derecho, al desarrollo nacional y al mismo registro.

No solamente los operadores registrales, puedan cometer actos delictivos, también el personal de informática; porque siendo hábiles en el sistema, realizan un programa, que radica evadir la seguridad de otros en la bandeja de trabajo, logrando manipular, alterar, borrar, filtrar, hojear una información registral e incluso usurpar datos de una finca en la registración.

Otro caso muy relevante, que posiblemente fue la causa del problema suscitado en mayo 2003 sobre el fallo del sistema, es la posible corrupción de los encargados de la informática, donde crearon un programa que produjo la pérdida de toda información resguardada en el centro de cómputo, situación que todavía se mantiene parcialmente.

Este hecho, creemos que fue motivado por razones o intereses políticos, sociales o económicos, no obstante aún se sigue investigando las causas que originaron tal situación.

También debe tomarse consideración, la seguridad de las instalaciones, como terremotos, incendio, inundación o cualquier evento.

Es evidente que los problemas expuestos anteriormente y otros, que se dan a conocer por los medios de comunicación, son causas que generan debilidades o desventajas en la seguridad jurídica, el cual produce incertidumbre para la población guatemalteca, en cuanto al derecho de propiedad privada.

Creemos que la institución registral y las autoridades del gobierno, deben plantear mecanismos urgentes para contrarrestar el aspecto problemático.

Citando uno de ellos, para solventar los casos de tipo interno, el registro mencionado es altamente sofisticado en sus recursos, es decir, que es autosuficiente en materia financiera, que permite efectuar inversiones en herramientas tecnológicas de punta, en áreas de renovación y actualización de toda estructura como el hardware, software y otras.

Esto implica que los fallos internos y otros, se debe lograrse con atención especializada, optando la tecnología vanguardia acorde al requerimiento de nuevos servicios, modernizando continuamente previo a ello, se requiere medidas técnicas para la continuidad de las operaciones normales, evitando molestias e indignación entre los profesionales del derecho y otros usuarios, que acudan diariamente a la institución.

Para los casos externos, debe determinar y refinar de manera concreta y efectiva, las políticas para maximizar la confianza en el personal a contratar, políticas de alta seguridad para mantener un proceso de supervisión constante, sobre el personal del departamento de operación e informática, herramientas innovadoras para control de acceso a todas las áreas, crear nuevas pistas de auditoría como la bitácora electrónica, para fortalecer los controles internos de acceso, consultas, estados de antes y después de cambios en la automatización y la política de soporte a la contratación del personal o empresa altamente calificado en las áreas de tecnología.

Estas soluciones descritas, reflejan que está aún distante de forma individualizada, pero todo dependerá de las autoridades del registro público, la comisión registral y el gobierno, para poder ejecutar las tareas que aún hace falta para mejorar institucionalmente, en forma integral y completa.

Se espera que el cambio de las autoridades, tanto la institución como el gobierno, velen y se interesen de mejorar, caso contrario podría avanzar o retroceder los

lineamientos básicos que oriente hacia el fortalecimiento institucional. Por lo tanto, es considerable, que sigan adelante en la modernización, porque considero que el reto es muy grande pero no difícil de lograr.

En esta investigación de trabajo, no se pudo realizar una encuesta dirigida a los operadores registrales para corroborar el funcionamiento del flujo de operación registral, el cual fue rechazada la solicitud por la Registradora General, Licenciada Arabella Castro Quiñónez de Paiz; únicamente fue permitido realizar una entrevista al Ingeniero Jorge Villeda, de la entidad GBM de Guatemala.

## CONCLUSIONES

1. Los criterios registrales, son incompatibles con las disposiciones legales, para la calificación de un instrumento público, ya que la misma al examinarla, no cumpliendo con los requisitos establecidos en dichos criterios, el documento consecuentemente es rechazado o suspendido; el cual éste al hacer retirado de esta situación, pierde prioridad como principio de preferencia, sin culpa del interesado que efectuó la inscripción de una finca.
2. En el Registro General de la Propiedad, no existe el servicio de un registro personal, donde detallan todos los bienes de cualquier naturaleza que tenga una persona, puesto que la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles sí lo tiene, pero sólo para los inmuebles y no es un registro que pruebe, ni la propiedad ni lo gravámenes.
3. Existe falta de confiabilidad absoluta en el proceso electrónico, por parte de los usuarios en general; el cual deja repercusiones negativas y por ende, la reforma registral, se cree que no hayan establecidos los parámetros y estructuras técnicas, que provean los niveles de seguridad en las operaciones que se realizan.
4. La institución registral carece de capacidad normativa y técnica, para determinar si un documento notarial, se encuentra revestido de anomalías, por lo que el registro público al no percatarse sobre ese defecto; produce una inscripción aparente y viciando la información.
5. Existen debilidades en el referido registro, específicamente en el área externa e interna, en relación a la seguridad jurídica, que obligadamente le corresponde; el cual no es suficiente las funciones que estén asignadas a la Comisión

Nacional Registral, reflejando pocos avances y de un interés menor significativo.

## RECOMENDACIONES

1. Que el Registro General de la Propiedad, cree una comisión, que sea integrada por profesionales con experiencia en temas registrales y no pudiendo participar ex registradores o ex empleados del registro mencionado, con el objetivo de analizar minuciosamente sobre las guías de calificación o los criterios, para que la misma este plenamente definido en la ley.
2. El Registro General de la Propiedad, debe promover y aprobar, la integración de otros sistemas, con el apoyo del Ejecutivo, permitiendo interconectar los sistemas del registro público con otras instituciones estatales; pretendiendo validar el cruce de información, consultas, investigaciones y la alimentación recíproca tecnológica, en forma eficiente y oportuna.
3. Es preciso que la Comisión Nacional Registral, contrate los servicios de una empresa de alto prestigio, para realizar un estudio exhaustivo sobre la automatización de los procesos y su entorno, tomando en consideración el aspecto legal y técnico, con la finalidad de garantizar y fortalecer la credibilidad de la institución.
4. La Comisión Nacional Registral debe crear y promover, medidas legales para consolidar la certeza jurídica en los instrumentos públicos y un departamento de detección, consistente de una investigación profunda en cada documento notarial que ingresa en dicha institución; para que el sistema actual guarde una información correcta y válida.
5. Es necesario que la Comisión Nacional Registral, realice una reforma registral, en el sentido de establecer una seguridad jurídica efectiva en el sistema automatizado, ya que este será un instrumento que origine la reestructuración

interna o externa para el Registro General de la Propiedad, con el propósito de prever futuras causas que ocasionaría suspicacia en el derecho de propiedad.

## BIBLIOGRAFÍA

- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual.** 3t.; 11a. ed.; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta. S.R.L., 1989.
- CARRAL y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral.** 10a, ed.; México: Ed. Porrúa, S. A., 1988.
- CORNEJO AMÉRICO, Atilio. **Derecho registral.** 1a. ed.; Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea, 2001.
- D. MOLINARIO, Alberto. **Curso de derecho registral inmobiliario.** 5a. ed.; México: Ed. Lasio, 1999.
- DOSAMANTES TERÁN, Jesús Alfredo. **Los principios registrales y el registro nacional agrario.** 7a. ed.; México: (s.e.), 2003.
- FERNÁNDEZ, Sanz. **Introducción al derecho inmobiliario.** 5a. ed.; (s.l.i.) Ed. Lainz, 2001.
- GARCÍA CONI, Raúl R. **El contencioso registral, recursos y subsanaciones.** 2t.; 3a. ed.; Argentina: Ed. Depalma, 1985.
- GARCÍA CUEVAS, Héctor. **Instrumentación y registración.** 2a. ed.; México: Ed. Portal, S.A., 2002.
- GARCÍA GARRIDO, Manuel. **Nociones jurídicas básicas.** 5ta. ed.; Madrid, España: Ed. Impresos y Revistas, S.A., 1991.
- GOURMET, Farmán Gudiel. **Derecho hipotecario.** 3a. ed.; (s.l.i.) Ed. Roma, 2001.
- GOURMET, Omar. **La filosofía del derecho.** 5ta. ed.; Barcelona, España: Ed. Barsa, S.A., 2002.
- Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial. **Reforma registral en el Registro General de la Propiedad.** Guatemala: Ed. Institución, 1987. 243 págs.
- LÓPEZ, Ariel Mario. **Origen del registro civil y su importancia.** 3a. ed.; Madrid, España: Ed. Centro, S.A., 2000.

- MASCAREÑAS, Carlos E. **Enciclopedia jurídica**. 1t.; 4a. ed.; España: Ed. Barcelona, 1999.
- MUÑOZ, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**. 1a. ed.; Guatemala: (s.e.), 2005.
- NUÑEZ LAGOS, Rafael. **El registro de la propiedad español**. 3t.; 2vols.; 4a. ed.; Madrid, España: Ed. Barsa, S. A., (s.f.)
- OSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. 1a. ed.; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L. 1974.
- PALACIOS ECHEVERRÍA, Iván. **Manual de derecho registral**. 2a. ed., Costa Rica: Ed. Investigaciones jurídicas, S. A., 1994.
- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILO, Bernando. **Derecho registral**. 2a. ed.; México: Ed. Porrúa, S. A., 1991.
- PÉREZ LUÑO, Antonio Enrique. **Manual de informático y del derecho**. 1a. ed., Madrid, España: Ed. Díaz de Santos, S.A., 1984.
- QUEZADA TORUÑO, Fernando José. **Boletín oficial del registro de la propiedad de Guatemala**. 5a. ed.; Guatemala: Ed. Registros Públicos, 1990.
- Registro General de la Propiedad. **Publicación del plan estratégico**. Guatemala: (s.e.), 2006. 23 págs.
- REYES OLMEDO, Patricia. **La diversidad del derecho**. 2a. ed.; Chile: Ed. Casa de Estudios, (s.f.).
- ROCA SASTRE, Ramón María. **Derecho registral hipotecario**. 1, 2 y 3t.; 1 y 2vols.; 6a. ed.; Barcelona, España: Ed. Bosch, 1968.
- RUIZ DE ERENCHUN, Alberto Federico. **Contribución al primer congreso internacional, de la introducción al estudio de derecho registral**. 1a. ed.; Buenos Aires, Argentina: Ed. Depalma, 1972.
- SALVAT, Enrique Mandonal. **Registro público**. 3a. ed.; España: Ed. Pirámides, S.A., 1997.
- TÉLLEZ VALDÉS, Julio. **Derecho informático**. 5a. ed.; Argentina: Ed. Abeledo Perrot, 2000.

VARGAS SANTIZO, Leonel. **Diccionario jurídico y político.** 3a. ed.; España: Ed. Arcos, 2005.

VILLEGAS LARA, René Arturo. **Temas de introducción al estudio del derecho y de teoría general del derecho.** 3a. ed.; Guatemala: Ed. Cholsamaj, 2002.

**Legislación:**

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

**Código Civil.** Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República, Decreto Ley número 106, 1963.

**Código de Notariado.** Decreto número 314.

**Reglamento de los Registros de la Propiedad.** Acuerdo Gubernativo número 30-2005.