

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

**LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS LIBROS ELECTRÓNICOS DEL REGISTRO DE  
LA PROPIEDAD DE GUATEMALA**



**SILVIA ARACELY MORALES MORALES**

**GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2009**

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

**LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS LIBROS ELECTRÓNICOS DEL REGISTRO DE  
LA PROPIEDAD DE GUATEMALA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**SILVIA ARACELY MORALES MORALES**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, noviembre 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 Henríquez  
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. Jorge Leonel Franco Morán  
Vocal: Lic. Héctor Antonio Roldán Cabrera  
Secretario: Lic. Luis Emilio Orozco Piloña

**Segunda Fase:**

Presidente: Licda. Aura Marina Chang Contreras  
Vocal: Lic. Héctor René Marroquín Aceituno  
Secretario: Lic. Juan Ramiro Toledo Álvarez

**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 la Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).

*Licda. Zonia De La Paz Santizo Corleto De Bocanegra*  
*Abogada y Notaria*  
*Sector 23, # 3, Residenciales Las Victorias, Palín, Escuintla.*  
*Teléfono 55183061*



Palín, Escuintla, 07 de Julio del año 2008.

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



Respetable Licenciado Castro:

En el cumplimiento del nombramiento emitido por la jefatura a su cargo, procedí a asesorar el trabajo de tesis intitulado **"LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS LIBROS ELECTRÓNICOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUATEMALA"** a cargo de la Bachiller **Silvia Aracely Morales Morales**, en virtud de lo cual le comunico lo siguiente:

Que dicho trabajo reviste de importancia ya que desarrolla un estudio doctrinario y jurídico que en el futuro servirá como material de consulta y referencia para quienes deseen conocer el tema tratado por la estudiante Morales Morales, pues da a conocer la certidumbre del almacenamiento de datos, ofrecido por el sistema registral utilizado actualmente por el Registro General de la Propiedad de Guatemala, el cual es un componente de alto valor en la confianza que puedan depositar los guatemaltecos en la formalización de la propiedad, por lo que considero que ofrece un alto contenido científico.

Que durante la elaboración de la investigación, la estudiante puso de manifiesto su capacidad investigativa, utilizando la encuesta como técnica para recolectar datos que le han sido útiles como parte del análisis en el tema propuesto, también es menester indicar que en la elaboración del mismo se han cumplido los fines propuestos, los cuales fueron alcanzados a través de la utilización de los métodos sintético, analítico, deductivo e inductivo-analítico para relacionar los temas y subtemas del trabajo propuesto y llegar a conclusiones concordantes con el plan de investigación en base al cual se desarrolló la investigación, y que comprobó suficientemente la hipótesis planteada.

Que en definitiva el contenido del trabajo de tesis, se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se deben cumplir de conformidad con la normativa respectiva; que la metodología y las técnicas de investigación utilizadas, la redacción y los cuadros estadísticos coinciden con el plan base de dicha investigación y muestran la confianza



del sistema registral de Guatemala; que las recomendaciones, conclusiones bibliografía son congruentes con los temas desarrollados; además que la misma constituye un aporte en materia registral.

Que pude establecer que en desarrollo de la investigación existió esmero y dedicación en la realización del mismo.

En virtud de la anteriormente expuesto manifiesto que habiéndose cumplido con los lineamientos y 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 el trabajo de tesis asesorado, razón por la cual emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que pueda ser motivo de discusión en el examen público correspondiente, salvo mejor criterio del profesional que se le asigne como Revisor del mismo.

Atentamente:

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

Licda. Zonia De La Paz Santiago Corleto De Bocanegra  
Abogada y Notaria  
Colegiada 5,443

Licda. Zonia de La Paz Santiago Corleto de Bocanegra  
Abogada y Notaria



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

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) EDDY GIOVANNI ORELLANA DONIS, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante SILVIA ARACELY MORALES MORALES, Intitulado: "LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS LIBROS ELECTRÓNICOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUATEMALA".

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. Eddy Giovanni Orellana Donis*  
*Abogado y Notario*  
*7ª. Avenida, 3-74, zona 9, Edificio 700, Ciudad de Guatemala*  
*Teléfono 23324494*

Ciudad de Guatemala, 17 de Septiembre de 2008.

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



Respetable Licenciado Castro:

Por este medio me dirijo a usted para informarle que fui nombrado como Revisor del trabajo de tesis intitulado **"LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS LIBROS ELECTRÓNICOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUATEMALA"** de la Bachiller **Silvia Aracely Morales Morales**, y que al llevar a cabo la revisión que se me encargó pude constatar:

Que dicha investigación aborda aspectos de interés nacional sobre la confiabilidad de la actividad registral compromiso del Registro General de la Propiedad de Guatemala desarrollando un contenido científico y técnico del trabajo que abarca las etapas del conocimiento científico, por lo que se puede decir que es una gran contribución en materia registral.

Que el planteamiento del problema y la recolección de datos realizada por la estudiante Morales Morales fueron de suma importancia en el desarrollo de la investigación ya que los elementos materiales se basaron en datos actuales.

Que se alcanzaron los fines propuestos a través de la utilización de los métodos, deductivo, inductivo-analítico y sintético, lo que fue útil para desenvolver el contenido del trabajo de una forma fácil de comprender; que la utilización de fuentes como la directa e indirecta fueron correctamente aplicadas en el análisis del trabajo de campo del mismo y en la información bibliográfica utilizada; que las conclusiones y recomendaciones fueron redactadas de manera clara y concreta para establecer el fondo de la tesis en coherencia con el tema investigado.

Que se ha verificado que el trabajo aludido se efectuó apegado a los presupuestos tanto de fondo como de forma exigidos por la normatividad relacionada, por lo que la metodología, las técnicas de investigación, la redacción, los cuadros estadísticos y la aplicación de la bibliografía coinciden con el plan de investigación y exponen la certidumbre jurídica depositada en la utilización de la informática en las actividades registrales que se llevan a cabo dentro del Registro General de la Propiedad de Guatemala.



En virtud de lo expuesto considero que la estudiante Morales Morales cumplió con las modificaciones propuestas por el suscrito y principalmente 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, por la cual me permito emitir **DICTAMEN FAVORABLE**, para que dicho trabajo pueda ser motivo de discusión en el examen público correspondiente.

Me suscribo como su atento y deferente servidor.

**Lic. EDDY GIOVANNI ORELLANA DONIS**  
Abogado y Notario  
Colegiado 4940





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, uno de octubre del año dos mil nueve.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante SILVIA ARACELY MORALES MORALES, Titulado LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS LIBROS ELECTRÓNICOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUATEMALA. 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/nmmr.





## DEDICATORIA

- A DIOS:** Gracias por conceder los deseos de mi corazón y no negar la petición de mis labios, porque has salido a mi encuentro con bendiciones de bien y corona de oro fino has puesto sobre mi cabeza. Hoy creo firmemente que te sientes orgulloso de mis logros, a ti cantaré, gloria mía y no estaré callada, Dios mío te alabaré por siempre.
- A MIS PADRES:** Silvestre Armando Morales y María del Tránsito Morales, gracias por marcar el camino hacia un futuro mejor, que mi éxito les haga sentir satisfacción.
- A:** Lore, Sara, Nery, Fátima María y Lourdes María por su apoyo y cariño incondicional.
- DEDICATORIA ESPECIAL:** A la memoria de mi abuelito Virgilio Morales que con su ejemplo de vida inspiró mis sueños de superación y el amor a mi patria.
- A MIS AMIGAS:** Por acompañarme en este viaje, sobre todo por sus muestras de cariño y oraciones, no hay duda que al conocerlas me he convertido en mejor persona, en especial a Carolina, Ivonne, Mariela, Sarita, Marta, Alexandra, Elizabeth y Mari.
- A HUGO RENÉ:** Gracias por estar a mi lado y compartir conmigo los altibajos de la vida, por apoyarme en mi carrera profesional, por tu comprensión, tu amor y sobre todo por creer en mí.
- A:** La Licenciada Zonia Santizo y al Licenciado Geovanni Orellana por sus consejos y palabras de aliento.
- A:** La Gloriosa y Tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala templo del saber, fuente de mis conocimientos, donde se anidaron los sueños que hoy se hacen realidad.
- A:** Mi patria Guatemala, que mi triunfo engrandezca aún más tu nombre.



## ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

### CAPÍTULO I

1. Definición de registro.....	1
1.1 Origen de la actividad registral y del registro de la propiedad.....	2
1.2 El derecho registral.....	9
1.2.1 Naturaleza jurídica del derecho registral.....	10
1.2.2 Finalidad del derecho registral .....	12
1.2.3 Características del derecho registral .....	14
1.2.4 Principios aplicables al derecho registral .....	14
1.2.4.1 Principio de publicidad.....	15
1.2.4.2 Principio de inscripción.....	17
1.2.4.3 Principio de especialidad .....	19
1.2.4.4 Principio de consentimiento.....	19
1.2.4.5 Principio de tracto sucesivo.....	19
1.2.4.6 Principio de rogación.....	20
1.2.4.7 Principio de prioridad.....	20
1.2.4.8 Principio de legalidad.....	21
1.2.4.9 Principio de exactitud registral.....	22
1.2.4.9.1 Principio de legitimación.....	22
1.2.4.9.2 Principio de fe pública.....	22

### CAPÍTULO II

2. Denominación y concepto del Registro General de la Propiedad en Guatemala....	25
2.1 Origen y evolución histórica del Registro General de la Propiedad de Guatemala .....	27
2.2 Fines del Registro General de la Propiedad en Guatemala .....	31



	<b>Pág.</b>
2.3 Sistemas de inscripción.....	32
2.4 Clasificación de los sistemas registrales.....	32
2.5 El registrador.....	36
2.6 Títulos y actos inscribibles.....	38
2.7 Inscripciones ordinarias y comunes.....	42
2.7.1 Inscripciones especiales.....	43
2.8 Libros principales del Registro General de la Propiedad de Guatemala.....	46
2.9 Procedimiento de inscripción.....	47
2.10 Efectos de la inscripción en el Registro General de la Propiedad Guatemala..	50
2.10.1 Responsabilidad de los sujetos que intervienen en el proceso de inscripción.....	55
2.11 Inspección del Registro General de la Propiedad de Guatemala .....	58
2.12 El registro central y segundo Registro General de la Propiedad en Guatemala .....	58

### **CAPÍTULO III**

3. Denominación y concepto de informática.....	61
3.1 El derecho informático o derecho de la informática.....	62
3.1.1 La importancia de la informática y su relación con el derecho.....	63
3.1.2 Características del derecho informático.....	66
3.1.3 Principios del derecho informático.....	67
3.2 Concepto de informática jurídica.....	68
3.2.1 Objeto y fines de la informática jurídica.....	69
3.2.2 Clasificación de la informática jurídica.....	70
3.2.3 Características de la informática jurídica.....	71
3.3 La importancia de la informática jurídica en el Estado de derecho.....	73

### **CAPÍTULO IV**

4. La modernización registral.....	77
------------------------------------	----



Página

4.1 Evolución y modernización del Registro General de la Propiedad de Guatemala .....	77
4.1.1 Modernización del Registro General de la Propiedad de Guatemala en la legislación comparada .....	84
4.2 El libro electrónico y el archivo electrónico .....	89
4.2.1 Trascendencia de los libros electrónicos en la modernización del Registro General de la Propiedad de Guatemala .....	91
4.2.2 La seguridad jurídica en los libros electrónicos .....	92
4.2.3 La seguridad jurídica de los libros electrónicos del Registro General de la Propiedad de Guatemala .....	97
CONCLUSIONES .....	113
RECOMENDACIONES .....	115
ANEXOS .....	117
BIBLIOGRAFÍA .....	123

## INTRODUCCIÓN

En la renovación que ha tenido a bien el Registro General de la Propiedad de Guatemala se ha implementado la informática como herramienta importante para realizar la actividad registral y no sólo se ha buscado la implementación de un sistema moderno y rápido sino también el ofrecimiento de un servicio seguro y confiable para resguardar los intereses jurídicos de los guatemaltecos. Pero en el pasado el registro sufrió una crisis en la seguridad de los datos almacenados y dejó expuestas sus deficiencias, por lo que a través de la presente investigación se comprueba si dicho registro está capacitado para cumplir a cabalidad los fines que le han sido confiados.

En el presente trabajo se hace un examen de la problemática derivada de la seguridad registral en los libros electrónicos del Registro General de la Propiedad de Guatemala, en los cuales se protege la información objeto de dicho registro, para lo cual se hará un análisis sobre sus actividades y fines tomando en cuenta un período comprendido del año 2003 al 2008.

En la presente investigación, por medio de la hipótesis planteada, se demuestra si la seguridad y confiabilidad de las inscripciones realizadas en los libros electrónicos se debe a que el Registro General de la Propiedad de Guatemala posee un efectivo plan de contingencia ante la pérdida de datos, para lo cual se han propuesto los objetivos siguientes: determinar las ventajas y desventajas del registro en los libros electrónicos, dar a conocer el proceso de inscripción en dichos libros, establecer el grado de seguridad jurídica que brinda el nuevo sistema de inscripción a través de los libros electrónicos y conocer los planes de contingencia del Registro General de la Propiedad en Guatemala ante la pérdida de datos.

El presente trabajo está desarrollado en cuatro capítulos los cuales ha sido menester distribuirlos de la siguiente manera: capítulo I, en el que se determina el origen y naturaleza de la actividad registral, así también se analizan los fines, características y principios del derecho registral; capítulo II, donde se hace un estudio sobre el concepto

y denominación del Registro General de la Propiedad en Guatemala, así como su origen y evolución histórica, los sistemas registrales, los títulos inscribibles, el procedimiento y efectos de las inscripciones, para determinar de una mejor forma las actividades que se llevan a cabo dentro del registro; en el capítulo III se lleva a cabo el estudio de la denominación, concepto e importancia de la informática en el derecho registral, así como el estudio de las características y principios del derecho informático y los fines, clasificación, características e importancia de la informática jurídica la cual permite procesar, conservar y recuperar rápida y eficazmente universos jurídicos definidos y posibilita el tratamiento de grandes volúmenes de información; a través del capítulo IV se conoce la evolución y modernización del Registro General de la Propiedad de Guatemala, la trascendencia del libro y el archivo electrónico en dicha modernización, la seguridad jurídica que estos ofrecen y por último se hace un análisis sobre la seguridad jurídica que brindan los libros electrónicos del Registro General de la Propiedad de Guatemala, a través del estudio y examen doctrinario tomando en cuenta un análisis cuantitativo de tablas de frecuencia de encuestas realizadas.

En el presente estudio se utilizaron los métodos sintético, analítico, deductivo e inductivo-analítico, individualizando cada uno de sus elementos y sus partes para estudiarlas por separado; así también dentro de las técnicas utilizadas encontramos las fuentes directas e indirectas, aplicadas a través de encuestas y entrevistas realizadas a una muestra de la población: abogados y notarios, así como personal del propio registro y usuarios del mismo, para llegar a la conclusión que en la presente era de las telecomunicaciones, los libros electrónicos por ser instauraciones humanas no son infalibles, pero que ante una eventual calamidad de enormes proporciones, los guatemaltecos cuentan con un innegable plan de contingencia frente a la pérdida de datos depositados en el Registro General de la Propiedad de Guatemala, constituyéndose el sistema registral como garantía de la formalización de la propiedad.

# CAPÍTULO I

## 1. Definición de registro

Antes de adentrarnos al tema que nos atañe debemos iniciar conociendo qué significa la palabra registro y el vocablo registrar.

Etimológicamente la palabra registro se deriva del latín registatorum y significa el lugar donde se puede registrar o ver algo. Algunos autores por su parte indican que se entiende por registro: “el asiento que queda de lo que se registra; libro a manera de índice donde se apuntan noticias y datos.” (1)

“El registro es un organismo administrativo, ideado para garantizar la seguridad de los derechos adquiridos, es decir, de los derechos subjetivos, y la seguridad de obrar jurídico, es decir, la seguridad del tráfico.” (2)

“Es la rama del derecho que regula la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos que las afectan, así como los derechos derivados de dicha registración. La palabra registración incluye todos los asientos que pueden practicarse en el registro.” (3)

---

(1) Barrios Carrillo, Axel. **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala**. Págs. 1y 2

(2) Carral y de Teresa, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. Pág. 296

(3) Muñoz Nery y Muñoz Rodrigo. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**. Pág. 1



Se define la palabra registrar como: “La acción de examinar cuidadosamente, anotar, incluir literalmente o estructurar en las oficinas y libros de un registro los actos o contratos de los particulares y de 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.” (4)

De lo anterior se deduce que el vocablo registro es usado para señalar y representar a la oficina o institución según el caso en donde se hacen consignar ciertos hechos o acontecimientos que voluntaria o involuntariamente acontecen en la vida diaria del ser humano y que producen como resultado la adquisición, modificación, permutación y extinción de derechos y obligaciones. Registrar es hacer constar en libros específicos de determinadas oficinas públicas los actos jurídicos que el ser humano formaliza ya sea a petición de parte o por mandato legal.

### **1.1 Origen de la actividad registral y del registro de la propiedad**

Desde la remota antigüedad el hombre se preocupó por dejar constancia de acontecimientos que eran significativos. Algunos estudiosos determinan que “las primeras inscripciones que conocemos las realizaron los sumerios en los años 4000 a 3500 A. de C., mediante sellos cilíndricos usados para identificar la propiedad de documentos y vasijas.

---

(4) Caballenas Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Tomo VI, Pág. 513

En el año 3000 A. de C. este pueblo introdujo pictografías, como forma precursora de la escritura como fin de asentar datos administrativos. Ha llegado hasta la actualidad un contrato de venta de tierras en escritura cuneiforme, sobre una placa de arcilla que data del 2750 A. de C.” (5)

“En Sippar, Habu-Dabba se encontró un obelisco con una inscripción de la época de Manituso, Rey de Acad (2204-2190 A. de C.), que menciona ventas de fincas rústicas, indicando linderos, precio y nombre de los tratantes.

El derecho asirio, acusa un esbozo de registro de tablas de enajenación de inmuebles que llevaban los gobernadores en los archivos de provincias. Los hititas tuvieron también archivos rudimentarios de registro de transmisiones, carentes de grandes precisiones.

El Egipto de los faraones presenta una idea más consolidada de archivos y catastros de actos enajenativos de inmuebles, con fines fiscales, pero cumplían asimismo funciones de publicidad registral de transacciones inmobiliarias.” (6)

En la época de los Ptolomeo dicho catastro adquiere carácter de organización publicitaria al servicio de los intereses privados. Inscribe, registra e inventaría los actos dispositivos inmobiliarios. En la época del nacimiento de Cristo se compilan las Leyes

---

(5) Barrios Carrillo, Axel. Ob. Cit.; Pág. 3

(6) Roca Sastre, José María. **Derecho hipotecario**. Tomo I, Pág. 5

de Manú, con intentos de publicidad registral inmobiliaria. Los hindúes crearon el sistema decimal en el año 300 a 400 de esta era.

En Grecia, la publicidad de las transacciones inmobiliarias se limita inicialmente a bandos, declaraciones escritas de la autoridad y formalidades similares, expedientes empleados a falta de medios más idóneos. En la Isla de Rodas se introduce la publicidad mediante inscripciones registrales. En Efeso, se fijaban anuncios, en Templo de Diana; en la Isla de Tauro, el que compraba una finca no estaba obligado a pagar el precio hasta que el vendedor acreditase por certificación del archivero que el inmueble estaba libre de cargas. Aunque no podía alegarse contra terceros ya existía el germen de la inscripción constitutiva del registro de la propiedad.” (7)

“El derecho romano no conoce un registro de propiedad, porque ni la *mancipatio*, ni el *jure cesio* lo fueron directamente. La intervención judicial y con el consiguiente archivo y publicidad en los tribunales, de este último, lo configuran como antecedente imperfecto de la institución.

El *jure cesio* era un modo de transmisión de la propiedad, anterior a las doce tablas. El cedente y el adquirente comparecían ante el pretor romano, o el presidente en las provincias. Cuando la cosa era mueble, el adquirente ponía la mano sobre ella y afirmaba ser el propietario y luego el magistrado le preguntaba al cedente si había oposición. No habiéndola, dictaba el *addictit*, y declaraba la propiedad del cesionario. En síntesis el *jure cesio* era un proceso ficticio de reivindicación bajo las acciones de

---

(7) *Ibíd.* Págs. 20, 21

la ley. En el caso de un bien inmueble, era menester transportar al pretor al lugar en donde éste se encontraba; en la época clásica, bastaba la presentación de un fragmento que representara al inmueble.” (8)

“El *in iure cesio* tenía como efecto la transmisión inmediata de la cosa al adquirente de la propiedad. Se usaba para la constitución de derechos reales, a los cuales no podía aplicarse la mancipación: usufructo, uso y servidumbre predial urbana. Perdió su principal utilidad cuando se admitió que estos derechos eran susceptibles de establecerse por cuasi-tradición. Tratándose de cosas corporales, se prefirió la simple tradición.

Como consecuencia de la dominación romana, la institución del *in iure cesio* se extendió por Europa. Posteriormente el derecho germánico introdujo la transmisión de la propiedad como un acto de jurisdicción voluntaria, donde las partes declaraban ante el tribunal la transmisión de la finca. Originalmente este acto significó abandono unilateral de la posesión de la cosa. Luego fue la declaración del enajenante que evacuaba la posesión como declaración de voluntad, completada con la aceptación del adquirente. El acto llegó a significar el acuerdo de las partes en la transmisión de la misma, seguida por su inscripción en el registro inmobiliario.” (9)

“Guillermo el Conquistador, Duque de Normandía (n. 1027 - m. 1087), convirtió sus condados en unidades militares y fiscales del reino, permitiendo la autonomía de

---

(8) Barrios Carrillo, Ob. Cit.; Pág. 4

(9) Roca Sastre. Ob. Cit.; Pág. 20

administración de justicia. Precisó la extensión de las propiedades y tributos, enviando delegados a los condados, para valorar la tierra y determinar el número de hombres libres, villanos, prados, granjas, bueyes, cerdos, arados y molinos. El recuento se terminó en 1086, consignándose el resultado en el Domesday Book (Gran libro de catastro) que hoy se admira en las oficinas del registro público de Londres. Este libro ofrece un exhaustivo inventario de las posesiones y una base para la fijación de impuestos. “(10)

“Por decreto de Ludovico del año 1332 se impone para la ciudad de Dortmund que las resignaciones inmobiliarias se verifiquen ante cónsules de la ciudad. Era muy extendida la idea que el derecho sobre inmuebles no se adquiría sino con la sucesiva registración, extinguiéndose lo registrado únicamente por posterior inscripción a favor del nuevo adquirente.

La coexistencia del sistema jurídico romano y germánico debilitó la eficiencia del registro inmobiliario produciendo una doble propiedad: la formal, resultado de la inscripción en los registros fundiarios y la material, adquirida en virtud de contrato y tradición. Ello originó, una publicidad entre el dominio registrado y el natural, (posesión con título) protegida por acciones reivindicatorias contra el propietario formal y susceptible de adquisición por usucapión.

Los gérmenes del registro inmobiliario en España se encuentran, en los intentos de restauración de censos y tributos sobre inmuebles del Emperador Carlos V de Alemania

---

(10) Barrios Carrillo. Ob. Cit.; Pág. 5

y Primero de España. El verdadero antecedente histórico español lo constituye la Real Pragmática de Carlos III de treinta y uno de enero de 1678, que instauró los oficios o contadurías de hipotecas.” (11)

“Debemos considerar la evolución de la publicidad registral española, dividida en cuatro períodos:

Primer período: Publicidad primitiva. Como en Alemania hay formalidades y solemnidades en materia de transmisión de inmuebles, pero no tenemos datos precisos ni descripciones de formalismos seguidos. Se desarrollan pues, en España, variadas formas de publicidad. Entre ellas, la más notables la llamada robración, que es la ratificación pública y solemne de la transferencia por carta o escritura de un inmueble.

Segundo período: La influencia romana. Poco a poco desaparecen las formas solemnes de publicidad y son substituidas por la traditio, recogidas en las partidas como acto privado de consumación de un contrato de finalidad traslativa. El requisito de la traditio se tenía por cumplido con la cláusula *constitutum posesorium*.

Esta recepción científica del derecho romano no satisfizo las necesidades reinantes, pues era evidente que todos los días se vendían como libres de carga, bienes sujetos a prestaciones reales. Era el apogeo de la clandestinidad. Las hipotecas ocultas resaltaron estas deficiencias. Se impuso pues la necesidad de adoptar medidas de

---

(11) Roca Sastre. Ob. Cit.; Pág. 204

publicidad para todas las enajenaciones de inmuebles. Hubo que luchar contra los jueces, que se aferraron al derecho romano, cuya perfección técnica admiraban.

Por fin, por real pragmática de Carlos III de 31 de enero de 1768, se crearon los oficios de hipotecas. De ahí parte la efectividad de publicidad, y con esa pragmática se inicia el tercer período.

Tercer período: De iniciación del régimen de publicidad. Todavía no se trata de un sistema de general de publicidad inmobiliaria, sino sólo de ciertos derechos relacionados con inmuebles, especialmente gravámenes e hipotecas, aunque en Cataluña, pronto se incluyó el registro de enajenación de inmuebles.

Los oficios de las hipotecas eran públicos, percibían derechos arancelarios, se llevaban por el sistema de encasillado, y por orden del despacho de documentos. Servía de base para hacer registro, la primera copia del escribano, que había que anotar al pie de la mención del registro de hecho. No hubo resistencia a estos oficios de hipotecas, pues pusieron fin a los estelionatos, pleitos, y perjuicios a los compradores y a los interesados en los bienes hipotecados, por la ocultación y oscuridad de sus cargas.

Así puso fin a la clandestinidad; y el sistema registral recibió impulsos y refuerzos, con el impuesto de hipotecas, después impuestos de derechos reales, que se estableció en el año de 1829.

Cuarto período: De consolidación del régimen de publicidad. Se origina con la publicación de la ley hipotecaria del año de 1861. Su exposición de motivos es muestra de sabiduría de sus autores, pues en unos cuantos renglones al dar las razones por las cuales se hizo necesaria publicar la ley, sintetiza las finalidades del derecho registral. Dice dicha exposición que aquellas leyes (las que hasta entonces habían regido) están condenadas por la ciencia y por la razón, porque ni garantizan suficientemente la propiedad, ni ejercen saludable influencia en la prosperidad pública, ni asientan sobre sólidas bases del crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni aseguraba debidamente a los que sobre esta garantía prestan sus capitales agregando que la ley era indispensable para dar certidumbre al dominio y a los demás derechos en la cosa, para poner límites a la mala fe y para liberar al propietario del yugo de los usureros despiadados.” (12)

## 1.2 El derecho registral

Según algunos autores se puede definir el derecho registral como: "el conjunto de normas que regulan los órganos encargados de la toma de razón, el procedimiento para llegar a ella y los efectos que ella produce.” (13)

Es un conjunto de normas jurídicas que regulan las relaciones entre personas y cuyo fin es la publicidad registral (que no es más que el derecho que tiene una persona de

---

(12) Carral y de Teresa. Ob. Cit; Pág. 296

(13) Figueroa Langouy, María Florencia. **El derecho registral**. (Curso regular, año 2000) [http://drchocobar.com/.../\(05\)%20Derecho%20Registral%20y%20su%20relaci%F3n...-Analnés-](http://drchocobar.com/.../(05)%20Derecho%20Registral%20y%20su%20relaci%F3n...-Analnés-). Pág 1 (citado el 3 de octubre de 2009)



informarse de los actos de la vida pública) brindando así seguridad jurídica a las personas.

### **1.2.1 Naturaleza jurídica del derecho registral**

Según algunos autores debe estudiarse en dos sentidos adjetivo y sustantivo, y opinan que: “El derecho registral inmobiliario es por varias de sus características de naturaleza adjetiva. Constituye una formalidad, organiza el registro, regula el modo y forma de llevarlo, así como la estructura de sus asientos, etc. Sin embargo el derecho registral es también sustantivo, en sentido de que el mismo otorga efectos sustantivos a lo registrado. Priva a algunos derechos de esos efectos, cuando no han sido inscritos. Todo ello se regula por los principios registrales.” (14)

Al referirse al contenido y naturaleza del derecho registral otros concedores establecen una división del mismo enfocándolo en parte sustantiva o material y parte adjetiva u orgánica y lo clasifica de la siguiente forma:

“a. Parte sustantiva y material:

1. La finca y su in matriculación.
2. Los actos y los hechos inscribibles.
3. Los principios fundamentales.
4. La anotación preventiva.

b. Parte adjetiva y orgánica:

---

(14) *Ibíd.* Págs. 296-303

1. Los asientos registrales en su aspecto formal.
2. Proceso de registración (promoción, calificación, recursos en general el modo de llevar el registro y procedimiento correspondiente).
3. Organización de los registros.

Por su parte otros autores afirman: “que el derecho registral carece de sustantividad por no ser independiente frente al derecho civil ya que éste es parte integral del derecho civil.” (15)

Con respecto a si la naturaleza del derecho registral es adjetiva se opina que: “Si se considera a la naturaleza de una cosa, como la esencia y las características que lo individualiza de los demás, entonces podemos mencionar, que en el transcurso del tiempo, desde que surgió la división del derecho en privado y público, siempre se trata de establecer a que rama de esta división pertenece determinado derecho, circunstancia que en algunos casos no se llega a establecer, como por ejemplo en el derecho registral, que si bien regula relaciones que se dan entre particulares, siempre aparece el Estado como único ente soberano creador de normas y vigilante que se cumplan, por lo que no se puede hablar de derecho público o derecho privado, además el derecho registral está íntimamente relacionado con el derecho civil, derecho procesal civil, que por el constante cambio que sufre el mismo, se ha transformado en la división de derecho adjetivo y derecho sustantivo.” (16)

---

(15) Roca Sastre. Ob. Cit.; Pág. 12

(16) García Secayda, Miltón. **Importancia y aplicación de los principios registrales.** Pág. 31

En la legislación guatemalteca el Registro General de la Propiedad se regula dentro del cuerpo de normas concernientes al Código Civil, Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, por lo que está íntimamente ligada a esta rama del derecho, también se puede deducir que la naturaleza jurídica del derecho registral es de carácter público al tenor de lo que establece el Artículo 1124 del mismo cuerpo legal, que refiriéndose al registro de la propiedad en el segundo párrafo preceptúa que son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

Del análisis realizado se ha llegado a establecer, que la naturaleza jurídica del derecho registral es adjetiva, en virtud, que tiene por sustancia la organización de los registros públicos, señala el cambio o los lineamientos que se deben de seguir para la correcta inscripción en los registros, evitando con ello el rechazo o suspensión de los documentos presentados y en nuestra humilde opinión no se puede encuadrar dentro de la tradicional división de derecho público o derecho privado, porque regula actividades realizadas por particulares pero bajo la tutela del Estado.

### **1.2.2 Finalidad del derecho registral**

El objeto del derecho registral, es fortalecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esa finalidad la logra el derecho registral dando efectos a los asientos de los registros, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción, etc., de los derechos reales sobre inmuebles.

Los efectos que se atribuyen a la registración son más o menos concluyentes, según el sistema que se adopte por la legislación. Sin embargo, podrá decirse que todas las

legislaciones tienen en común un efecto de hecho, que consiste en informar a toda persona que quiera consultarle, poniendo a su disposición los libros con los asientos respectivos.

La razón de ser del derecho registral es ser “un instrumento de seguridad, es la publicidad de ciertos hechos y actos para dar seguridad a relaciones nacidas extra registralmente.” (17)

Al respecto el Artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala preceptúa que los documentos autorizados por notarios, funcionario, o empleado público en ejercicio de su cargo, producen fe y hacen plena prueba salvo el derecho de las partes de reargüirlos de nulidad.

Por lo que podemos concluir que la finalidad del derecho registral, es garantizar y dar firmeza, a los actos y contratos que se encuentran inscritos en los registro públicos, para que los interesados, puedan oponerse a que cualquier persona pretenda inscribir en el registro respectivo bienes o derechos que ya se encuentren inscritos y que de alguna forma puedan afectar sus intereses además que las certificaciones registrales se tengan por verdaderas y hagan plena prueba dentro y fuera de juicio.

---

(17) Muñoz Nery, Muñoz Rodrigo. Ob. Cit.; Pág. 3

### **1.2.3 Características del derecho registral**

Las características son todas las cualidades esenciales y diferenciadoras, de los seres y de las cosas. Entre las características del derecho registral principalmente en Guatemala podemos mencionar las siguientes:

1. El derecho registral es relativamente nuevo, pues en Guatemala, se inició con la creación del Código Civil de 1877.
2. El derecho registral no tiene un cuerpo de leyes específico, pues sus normas se encuentran esparcidas, por diferentes cuerpos legales, por lo que no está codificado.
3. No se puede encuadrar dentro de la tradicional división de derecho público o privado, porque regula actividades realizadas por particulares, pero bajo la tutela del Estado.
4. Tiene carácter meramente instrumental, al dar los lineamientos que deben de llevar todos los actos y contratos que se pretendan inscribir en los diferentes registros públicos, así mismo organiza los registros, para su mejor funcionamiento.

### **1.2.4 Principios aplicables al derecho registral**

Podemos determinar que un principio es el origen de una cosa o aquello de donde procede.

Unos autores opinan que los principios son: “las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sinterización o condensación del ordenamiento jurídico registral.” (18)

Debemos tomar en cuenta que los principios registrales se encuentran entrelazados unos con otros por lo que no podemos concebirlos individualmente, a continuación hacemos una breve exposición de los principios aplicables al derecho registral.

#### **1.2.4.1 Principio de publicidad**

Este es el principio registral por excelencia. El registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias relativas a los mismos.

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

(19)

---

(18) ) Carral y de Teresa. Ob. Cit.; Pág. 319

(19) Barrientos Suasnavar, Luis. **Análisis de los principios registrales en el registro de la propiedad y su regulación en la legislación guatemalteca.** Pág. 16

“El principio de publicidad es fundamental para el derecho registral ya que evita la clandestinidad en el negocio jurídico y en general en todos los actos de la sociedad los cuales se rigen por un ordenamiento legal, de esa forma se afirma que el principio de publicidad es primordial en las inscripciones registrales dando seguridad al tráfico jurídico cotidiano, seguridad a los contratantes y garantiza los derechos reales inscritos.

Doctrinariamente se habla de tres clases de publicidad:

Publicidad material. Consiste esta en la exhibición de los asientos registrales a cualquier persona que lo solicite.

Publicidad formal. Es la que emana de las certificaciones, informes o copias autenticadas.

Publicidad frente a terceros. La publicidad esta dirigida al tercero para que todo acto o contrato surta efecto frente a estos así mismo los contratos sobre muebles, sobre inmuebles o derechos reales deben estar inscritos en el registro.” (20)

Este principio ocupa un lugar preponderante en la actividad registral, ya que por su medio podemos enterarnos de la situación jurídica de los bienes susceptibles de ser registrados y su accionar se da sin ningún tipo de limitaciones.

---

(20) García Coni, Raúl. **Contencioso registral**. Págs. 42 y 43

#### **1.2.4.2 Principio de inscripción**

Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el registro público. También significa el acto mismo de inscribir.

Por lo tanto “los derechos nacidos extra registralmente, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da.

Este principio tiende a precisar la influencia que el registro ejerce en los derechos sobre inmuebles y también decide si la inscripción en el registro es elemento determinante o no para que el negocio dispositivo provoque el efecto jurídico.” (21)

“Para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el folio real en el libro correspondiente, de esta manera el acto inscrito surte efecto frente a los terceros. La solicitud de inscripción en el registro no se realiza de oficio, es un acto potestativo y rogado.” (22)

“Respecto a la obligatoriedad de las inscripciones, se dan dos casos extremos. De una parte, la inscripción forzosa, que puede exigirse coercitivamente, sujeta a plazos y sanciones y que en caso de no efectuarse se lleva a cabo el registro de oficio, en rebeldía de la parte interesada; y el otro extremo, en que la inscripción es facultativa,

---

(21) Carral y de Teresa. Ob. Cit.; Pág. 320

(22) Muñoz Nery, Muñoz Roldán. Ob. Cit.; Pág. 22



voluntaria, quedando el derecho mas o menos igual con o sin registro, por tratarse de sistemas de registro que se alejan del tipo germánico.

Existe un término medio, que es el que rige entre nosotros en que la inscripciones voluntaria, pues hay obligación de efectuarla e n plazo determinado, ni se impone sanción por no llevarla a cabo, ni puede ser exigida coercitivamente. Entre nosotros no se puede inscribir más que por solicitud de parte (rogación); por los efectos de la inscripción hacen a ésta necesaria; es decir que, sino es obligatoria, si es indispensable efectuarla, pues de otro modo el titular del derecho no podría hacerlo surtir efectos erga omnes.” (23)

”La aplicación de este principio es parte de la práctica diaria registral, ya que el que tiene un bien susceptible de ser inscrito en el registro, desea que la propiedad de éste quede asegurada adecuadamente, sobre esta base no debe de perderse de vista la inscripción registral, la cual tiene por objeto la anotación o registro de los actos que amparan el derecho de propiedad de una persona tanto dentro del registro al verificarse el asiento del derecho a su favor, como fuera de éste por medio de certificaciones que los interesados le requieran y que y que éste extienda, mismas en las que constará la titularidad del bien a favor de determinada persona.” (24)

---

(23) Carral y de Teresa. Ob. Cit.; Pág. 320

(24) Barrientos Suasnavar. Ob. Cit.; Págs. 23-24

Se concluye afirmando que si bien es cierta la inscripción no es obligatoria, si es necesaria e indispensable efectuarla, pues de otro modo el titular podría ver mermado su derecho ante la sociedad.

#### **1.2.4.3 Principio de especialidad**

Se le ha llamado también principio de determinación, pues la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos.

Por aplicación de este principio en el asiento deben aparecer: la finca, que es la base física de la inscripción; el derecho, que es el contenido jurídico de las mismas, la sola enunciación permite conocer las consecuencias jurídicas del acto ejecutado; y el titular, puesto que los derechos reales que se inscriben en el registro público deben ser ejercidos por una persona, es indispensable individualizarla.

#### **1.2.4.4 Principio de consentimiento**

Este principio consiste en que para llevar a cabo la inscripción, esta debe basarse en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho, es decir, debe fundarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente; y como solo puede consentir el que puede disponer, solo puede consentir el verdadero titular.

#### **1.2.4.5 Principio de tracto sucesivo**

A este principio también se le llama de tracto continuo. Es un principio de sucesión, de ordenación. Es un derivado del principio de consentimiento, por el que el titular queda protegido contra todo cambio no consentido por él.

Es también consecuencia del sistema de folio real que existe un registro concatenado, en el que el transferente de hoy, es el adquirente de ayer; y el titular inscrito es el transferente de mañana.

Del principio de tracto sucesivo resulta la posibilidad de llevar al registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de titular lo que emana de él.

El principio logra la coincidencia del mundo real con el mundo registral; logra que no se interrumpa la cadena de inscripciones y que el registro nos cuente la historia completa de la finca.

#### **1.2.4.6 Principio de rogación**

El registrador no puede registrar de oficio. Se requiere que alguien se lo pida voluntariamente; que alguien haga una solicitud. Existe una necesidad de instancia.

#### **1.2.4.7 Principio de prioridad**

Únicamente puede concebirse este principio, por la posibilidad que se da, que existan dos o más títulos contradictorios. La contradicción puede ser de dos tipos:

- a. Porque se trate de dos derechos cuya coexistencia sea imposible: verbigracia, dos ventas de un mismo bien.
- b. Que se trate de derechos que aunque puedan coexistir, exijan un puesto diferente, como por ejemplo dos hipotecas sobre una misma cosa.

Por lo tanto aplicamos la regla romana de que el primero que compra es el propietario, se transforma en la nueva regla de que es primero en derecho el primero en registrar. Las fechas del otorgamiento ceden a las fechas del registro.

#### **1.2.4.8 Principio de legalidad**

“Este principio impide el 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 él se presume que todo lo registrado la ha sido legalmente; y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen, que es lo que se llama calificación registral.

Para los efectos que el principio de fe pública registral produce, son indispensables el principio de legalidad y la calificación registral.” (25)

Este principio consiste en que todo documento al ingresar al registro de la propiedad, dentro del procedimiento de inscripción, debe de ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos, existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos, con el objeto de que sólo tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos; por lo tanto se impide la operación de títulos inválidos o imperfectos no importando su origen, el cual puede ser notarial, administrativo o judicial, logrando una concordancia entre el mundo real con el mundo registral.

---

(25) Carral y de Teresa. Ob. Cit.; Pág. 325

“El principio de legalidad y la actividad calificadora son indispensables para fundamentar los efectos de la fe pública registral.” (26)

#### **1.2.4.9 Principio de exactitud registral**

Algunos autores opinan que este principio se subdivide en dos principios: de legitimación y de fe pública registral, quizás los de mayor trascendencia jurídica.

##### **1.2.4.9.1 Principio de legitimación**

“Legitimar es justificar conforme las leyes la verdad y la calidad de una cosa. Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, lo que es genuino y verdadero. Es legitimado, lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud, que le concede mayor eficacia jurídica. Los instrumentos notariales legitiman los actos y hechos que se refieren, a otorgarles una presunción de existencia que los exonera de la prueba. La legitimación es, en cierto aspecto, un traslado de la prueba: el legitimado no tiene que probar nada. Pero según Landaria, citado por Roca Sastre, en un sentido jurídico más preciso y técnico, legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica, del poder de realizar un acto jurídico con eficacia.” (27)

Podemos decir que dicho principio otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.

---

(26) Barrios Carrillo. Ob. Cit.; Pág. 20

(27) Carral y de Teresa. Ob Cit.; Pág. 325

#### **1.2.4.9.2 Principio de fe pública**

“Fe es la creencia que se da a las cosas por autoridad del que las dice o por la fama pública. Etimológicamente, deriva de fides, que significa yo persuado. Pública quiere decir notoria, patente, que manifiesta, que la ven o saben todos. Fe pública vendrá a ser entonces, en el sentido literal de sus dos extremos, creencia notoria o manifiesta.” (28)

El titular de un derecho según el registro, debe de ser tenido como tal, con la sola presencia del asiento extendido a su favor. Este principio se refiere a la garantía que tiene un tercero adquirente de buena fe, al momento de adquirir un bien debidamente inscrito en el registro, ya que es una garantía de que si consta en el registro, se ha adquirido de conformidad con la ley. Es una presunción iuris tantum que prevalece hasta que se demuestre la ineficacia del asiento.

El registro de la propiedad encuentra su fundamento en la idea de lograr seguridad y protección en el tráfico jurídico inmobiliario, metas que solo es posible alcanzar dotando a aquél de eficacia suficiente para dar plena efectividad y seguridad a las transmisiones que se realicen a su amparo. En virtud del principio de fe pública registral, el contenido del registro se reputa siempre exacto en beneficio del tercero que adquiera condiciones previstas en la ley, el cual, por tanto, queda completamente seguro de su adquisición en los términos que el registro manifiesta.

Podemos concluir diciendo que dentro de la historia, el hombre en la necesidad de proteger sus bienes se ha visto obligado a la creación de sistemas que tiendan al

---

(28) Barrios Carrillo, Ob. Cit.; Pág. 31

resguardo los mismos y que en la evolución del tiempo han tendido a perfeccionarlos en virtud del estudio de principios como directrices en la creación aplicación e interpretación de una norma legal, que hacen que su utilización no solo haga más fácil la actividad registral, sino dotan de confiabilidad a cualquier institución que se dedique a salvaguardar los intereses de los humanos.

## CAPÍTULO II

### **2. Denominación y concepto del Registro General de la Propiedad de Guatemala**

Diversas denominaciones recibe dicha entidad y por el uso generalizado que ha adquirido la inscripción de bienes inmuebles algunos autores determinan que debe denominarse Registro Inmobiliario, para otros, Registro de la Propiedad Inmueble; Registro de la Propiedad Fiduciaria o Registro de Bienes Raíces.

Por ser un registro que tiene como objetivo llevar el control registral de derechos reales sobre inmuebles, actos y contratos sobre inmuebles y muebles identificables, en nuestro medio se le denomina simplemente Registro de la Propiedad, aunque se le debería de denominar Registro de la Propiedad Inmueble y Muebles Identificables. Sin embargo no debemos olvidar que la Constitución Política de la República de Guatemala, de la Asamblea Nacional Constituyente del año de 1985, en el Artículo 230 lo denomina Registro General de la Propiedad.

Respecto al concepto del Registro General de la Propiedad se puede decir que “es un organismo administrativo creado con la idea de garantizar la seguridad de los derechos subjetivos, con el fin de que no pueda producirse una modificación desfavorable en las relaciones patrimoniales de una persona sin su voluntad y la seguridad del tráfico jurídico, con el objeto de que una modificación favorable en las relaciones patrimoniales de una persona no quede sin efecto por circunstancias ignoradas de ella. Por ello, el Estado organiza una actividad administrativa destinada a la publicidad a las



constituciones y transformaciones de ciertas situaciones jurídicas; esa organización es el Registro General de la Propiedad.” (29)

También se puede decir que el Registro General de la Propiedad se refiere “al conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptor fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o los que afectan, relativos a los inmuebles, así también las formas y los resultados de tales registros y por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella.” (30)

Por su parte el Código Civil, Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, en su Artículo 1124 dicta que el Registro General de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

En términos generales podemos definir al Registro General de la Propiedad como una institución destinada a describir la titularidad y condiciones del dominio de un bien determinado, a efecto de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no solo en lo correspondiente al bien mismo, sino también a las

---

(29) Suchini y Suchini, Oscar. **El registro de la propiedad en la doctrina y la legislación.** Pág. 6

(30) Domínguez Valle, Juan. **Consideraciones jurídicas y sociales de la modernización del registro de la propiedad y sus repercusiones negativas frente a la seguridad y certeza jurídica de las inscripciones registrales.** Pág. 11

circunstancias personales del propietario, inhibiciones, embargos, promesas de ventas, etc. Se inscriben así mismo los derechos reales que pesan sobre el bien inmueble.

## **2.1 Origen y evolución histórica del Registro General de la Propiedad de Guatemala**

Un breve esbozo histórico nos permitirá comprender con mayor claridad, el desarrollo de esta institución registral, que en materia de registro en general es la que da inicio y sirve de inspiración a otros registros.

“Es conveniente recordar que la historia de la propiedad privada sobre la tierra en Guatemala, arranca a partir de la conquista española sobre estas tierras; precisamente los conquistadores, por derecho de conquista, despojaban a los indígenas de sus tierras, que era legalizado por la corona española, en títulos denominados Reales Cédulas, que se entregaban a los conquistadores y luego guardados privadamente por los propietarios de las tierras. Por supuesto que en esta etapa histórica no encontramos antecedentes del Registro General de la Propiedad u otra entidad análoga donde pudiesen haberse registrado títulos.” (31)

Luego es menester el resguardo de la información de los intereses posesorios por lo que “emerge una institución encargada de esas actividades que data del año de 1176 naciendo como Registro Hipotecario, fundado por el Rey de España, Carlos II.” (32)

---

(31) Acosta Morales, Manuel. **Sistemas y principios rectores de los registros públicos en la propiedad de Guatemala.** Pág. 91

(32) Solares Samayoa, Lidia. **La calificación registral en el Registro General de la Propiedad de la zona central.** Pág. 23

“Con la independencia de Centroamérica, la emisión de títulos sobre la propiedad estuvo a cargo de funcionarios regionales (jefes políticos o intendentes), quienes emitían, según su propia conveniencia, títulos de propiedad a los particulares y a los municipios. En esta etapa encontramos los antecedentes de lo que posteriormente fue el registro de la propiedad.

Ulteriormente con el movimiento reformador que se dio con la revolución liberal de 1871 liderado por Justo Rufino Barrios y Miguel García Granados, vino a institucionalizar el registro de la propiedad y su regulación legal: En el tiempo de Justo Rufino Barrios, la legislación vigente en su mayor parte era la española, confusa y difícil de aplicar por hallarse contenida en diferentes cuerpos, pero el 26 de junio de 1876, por orden del General Justo Rufino Barrios, se nombró una comisión de jurisconsultos, con el fin de reemplazar estas leyes por códigos más acordes a la época de acuerdo con el desarrollo del país, que comenzaron a regir desde el 15 de septiembre de 1876, es decir que la instauración de de esta institución registral podemos sin lugar a dudas ubicarla en el año de 1877.” (33)

En sus orígenes dicha institución no cumplía propiamente su función registral, siendo en un principio un registro de hipotecas que apenas si llenaba las necesidades del desarrollo crediticio por mala organización del régimen hipotecario existente en esa época; pero el Presidente Cerna, dándose perfecta cuenta de la necesidad de darle otro carácter al registro, nombró para el efecto una comisión para que procediera a elaborar un nuevo proyecto de ley naciendo así la ley hipotecaria; con relación al sistema de

---

(33) Acosta Morales. Ob. Cit.; Pág. 91

operaciones registrales utilizado en los comienzos fue el del folio real o sistema alemán, con pocas variantes. Y desde el aspecto de su ubicación se aplicó en un principio el sistema descentralizado, en el que se fueron creando registros en varios departamentos. El desarrollo de la actividad registral y el conocimiento de la extensión territorial de nuestro país obligó la implantación de un sistema ecléctico que es el que sigue funcionando en nuestros días.

Por los años de 1930 se consideró la enorme importancia del registro de la propiedad por lo que se crea un nuevo cuerpo legal, el decreto legislativo número 1932, que derogó todos los códigos y leyes españolas vigentes, que en materia civil han formado la legislación del país.

Por decreto ley número 106, del 14 de septiembre de 1963, fue reformado el decreto legislativo 1932, regulándose el registro de la propiedad por separado en el capítulo IV del código mencionado; tal separación se hizo por la importancia de esta institución y del contenido tan amplio de la misma. En el Código Civil actual, se conserva el título VII del libro II del Código Civil de 1933, pero se ha variado el plan en el orden lógico y la división de la materia.

En cuanto a sus instalaciones y procedimientos, el Registro General de la Propiedad contaba con una infraestructura y sistema operacional que venía acarreado desde el siglo XIX, contando con instalaciones y equipos de trabajo obsoletos y totalmente inadecuados para que el registro cumpliera eficazmente con su trabajo.

“A partir del año de 1996 se le ha dado una visión o enfoque diferente al Registro General de la Propiedad, porque se ha introducido tecnologías computarizadas, es decir, se inició la automatización de los procesos, apertura de la oficina registral en el Petén, aparte del Registro General de la Propiedad que existe en Quetzaltenango.” (34)

“Actualmente el registro de la capital tiene el control y vigilancia sobre los demás registros; y el volumen de sus operaciones crediticias que se realizaban a menudo con bienes muebles exigió que fueran garantizados legalmente con la misma efectividad que con los inmuebles; a ello se debe la reforma en este sentido introducida.

Antiguamente en nuestro país existieron registros de la propiedad departamentales así, en el oriente como en el norte, que por cierto funcionaron mal por falta de idoneidad de los encargados de los mismos, por lo que fueron absorbidos por el central que se convirtió en el Registro General, encargado de las zonas que carecen de registro propio, mientras, se llega a la descentralización cuando convenga los intereses de la generalidad y puedan funcionar eficientemente los registros de la zona.” (35)

Como hemos visto en la historia de nuestro país se ha pasado de la inexistencia de una institución encargada del registro de los inmuebles a la creación de un registro que se moderniza según el desarrollo tecnológico de la humanidad facilitando las operaciones que sobre los muebles e inmuebles se llevan día con día en dicha institución,

---

(34) Domínguez Valle. Ob. Cit.; Pág. 20

(35) Suchini y Suchini. Ob. Cit.; Pág. 104

introduciendo técnicas cada vez más modernas que conllevan una actividad más rápida y segura para los usuarios.

## **2.2 Fines del Registro General de la Propiedad de Guatemala**

La finalidad última del registro es la seguridad y garantía del tráfico jurídico, el cual se logra a través de la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles identificables, según el Artículo 1124 del Código Civil. Siendo como consecuencia de estos actos la publicidad, el cual no constituye un fin sino un medio de lograr la seguridad jurídica.

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

Dentro de los fines secundarios que persigue el registro encontramos:

- a. Fines estadísticos: Estos permiten reflejar la cantidad de contratos traslativos de dominio, en igual forma proporcionar los datos monetarios que implica toda y cada una de las transacciones. En la actualidad existe obligación para que en el registro se lleve un libro de cuadros estadísticos que debe de ser enviado al Ministerio de Gobernación preceptuado en los Artículos 1220, 1231, 1232 del Código Civil.

- b. Fines fiscales: El registro es un contralor fiscal indirecto, ya que el mismo colabora con el Estado mediante la información que le proporciona para que se lleve a cabo la recaudación de impuestos (Impuesto único sobre inmuebles).

### **2.3 Sistemas de inscripción**

El derecho registral no puede lograr su objetivo si no cuenta con un sistema que lo haga llegar de lo abstracto (lo normal) a lo concreto (la efectividad registral). Es conveniente entonces saber que se entiende por sistema registral.

Sistema es: “un conjunto de principios, normas o reglas, lógicamente entrelazadas entre sí, acerca de una ciencia o materia.” (36)

Se le llama sistema registral: “al conjunto de principios y normas que siguiendo un orden lógico debidamente entrelazadas, tienen por objeto lograr la realización, a través de distintas instituciones públicas, de la actividad registral, que son propias al derecho inherente a esta materia.” (37)

### **2.4 Clasificación de los sistemas registrales**

“La evolución de las instituciones jurídicas que tienen relación con el derecho registral, ha despertado interés en la doctrina y en la práctica de los diversos países, de adoptar algunos criterios para el establecimiento de registros públicos. De ahí que la clasificación más difundida es la que se ha hecho tomando en cuenta situaciones

---

(36) Caballenas, Guillermo. Ob. Cit.; pág. 186.

(37) Acosta Morales. Ob. Cit.; Pág. 4

geográfico político y de densidad poblacional y las que se refieren a la forma de realiza las operaciones registrales.

Así podemos clasificar los sistemas registrales en dos grandes grupos: de acuerdo con el lugar en que se establezcan, que bien puede denominarse sistemas establecidos con criterio geopolítico, y los que se determinan tomando en cuenta la forma en que la inscripción realiza.” (38)

Refiriéndose a Europa y en cierto modo a América Latina se señala que: “Desde la aparición de la conocida obra de Besson la clasificación más generalizada en la doctrina ha sido la que identifica a los sistemas registrales con los países o pueblos en su origen y los distingue en tres grupos: Grupo o sistema francés, grupo o sistema alemán o germano y grupo o sistema australiano.

Pero actualmente, tendiendo en cuenta las últimas modificaciones a la legislación registral francesa y las nuevas modalidades del sistema australiano, resultan un tanto equivocadas esas denominaciones estereotipadas para designar, desde el punto de vista doctrinal, los distintos sistemas, patrones o tipos.

Con esa clasificación, además, queda omitido el sistema suizo, que aunque pueda asimilarse al tipo alemán, dentro de una sistematización de fondo, constituye una variante, y se excluyen también al sistema español, cuyas características han perfilado un régimen mixto peculiar que la docta y fecunda doctrina española ha consagrado.

---

(38) *Ibíd.* Pág. 5



También se opina que con criterio más científico, atendiendo a la trascendencia que las legislaciones conceden a la publicidad registral, o sea, al valor jurídico de la inscripción en el registro, los sistemas pueden clasificarse en:

A. Sistemas adjetivos sustantivos y relativos mixtos: En ese aspecto las legislaciones modernas oscilan entre dos extremos: las que dan valor absoluto, exigiéndola para todos los actos que interesan a la propiedad, como elemento esencial del acto mismo, y las que consideran al registro como simple elemento de prueba. Entre esas dos variantes se colocan aquellas legislaciones que dan a la inscripción distinto valor de acuerdo a la clase de derecho inscritos, o según se trate de partes contratantes, o de terceros.

Entre los sistemas sustantivos pueden apreciarse, además distintos grados de sustantividad, según que los efectos de asientos registrales sean absolutamente constituidos dando vida, por su sola eficacia formal al acto mismo o que el valor constitutivo de los asientos registrales depende, además de otros requisitos de igual importancia.

B. Sistemas de transcripción, inscripción y enlegajamiento: Desde el punto de vista formal, se habla del sistema de transcripción (holandés y francés, anterior a 1935), de inscripción (alemán, suizo, español); y de inmatriculación (australiano) éstas especificaciones, corresponden al modo de actuar los asientos: copiando el título íntegramente sin calificación, ni responsabilidad (transcripción); extractando de los títulos los datos que tengan trascendencia jurídica, lo que supone calificación;

responsabilidad (inscripción) o incorporando el inmueble al título mediante un procedimiento inicial que culmina en un título real inacatable (in matriculación australiana). Existe además el sistema de enlegajamiento, como una modalidad simplificadora de los de transcripción, consistente en la conservación o archivo o copias de los títulos en el registro. En este sistema, los documentos deben ser confeccionados conforme a modelos oficiales que permiten enlegajarlos o encuadernarlos fácilmente (sistema actual en Francia y australiano para sucesivas transmisiones). Algunas legislaciones combinan los procedimientos de inscripción y archivando de los asientos (Suiza).

C. Sistema de folio real o de folio personal: También el tipo técnico y meramente formal, esta distinción reviste la mayor importancia y determina consecuencias que trascienden a la eficacia de los asientos registrales. El sistema llamado de folio real supone la ordenación de los libros registrales tomando como base las fincas o inmuebles. A cada finca se le destina uno o varios folios, y ese registro particular, se asienta todas las vicisitudes jurídicas, cambios y condiciones que le atañen. En el sistema de folio personal, los libros del registro se llevan por orden cronológico de entrada de documentos a la oficina registral, y los índices se ordenan en atención a los nombres de los titulares de los derechos. Generalmente, por razones históricas, los sistemas adjetivos o de mera publicidad están ordenados por nombres de personas, aunque algunas legislaciones que conceden a la publicidad efectos adjetivos han adoptado las ventajas del folio real (Holanda); pero, en cambio, en los sistemas sustantivos o de fuerza probante, los registros se llevan siempre por fincas, porque aunque formal, el requisito del folio real resulta indispensable a los

mecanismos registrales constitutivos o de fuerza conválidante para desarrollar sus efectos.” (39)

En Guatemala, según el Reglamento de los Registros Públicos, Acuerdo Gubernativo 30-2005, en el Artículo dos se regula que las operaciones se realizarán por medio del sistema del folio real ya sea que estas se hagan de forma manual, por medios electrónicos o similares tomando en cuenta que, como ya se explicó anteriormente, el sistema de folio real es el sistema registral mediante el cual los libros se llevan por fincas, a cada una de ellas se les abre un folio, en el que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones y datos relacionados con cada finca.

## **2.5 El registrador**

Como hemos analizado las actividades que se llevan a cabo dentro de los registros son de suma importancia pues tratan de proteger intereses de los usuarios, por lo que cada institución funciona bajo la responsabilidad de un registrador que dará cuentas de las diligencias llevadas a cabo y responderá por cada una de ellas, en el caso de nuestro país el nombramiento emana del presidente de la república, mediante acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación, según lo preceptúa el Artículo 1225 del Código Civil, Decreto ley 106 del Jefe de Gobierno de la República y para ser nombrado registrador, según el cuerpo legal mencionado, se requieren los siguientes requisitos: ser guatemalteco de origen, abogado y notario, colegiado activo. Consideremos que además de los requisitos indicados anteriormente y contemplados por la ley, los registradores de la propiedad o de cualquier registro deberían de ser

---

(39) Suchini y Suchini. Ob. Cit.; Págs. 48- 53

notarios con especialidad en derecho registral para cumplir a cabalidad con los propósitos del registro.

Dada la importancia de los actos inscritos en el registro la ley ha determinado como necesario que el registrador garantice las responsabilidades en que incurra en el ejercicio de su cargo por medio de la constitución de hipoteca y fianza. La fijación del importe de tal garantía es fijada por el Ministerio de Gobernación y oscila entre los mil y diez mil Quetzales, según Artículo 1228 de la ley mencionada. A nuestro criterio, dada la responsabilidad registral y la devaluación de nuestra moneda, la fijación de dicha garantía, tal como lo establece el Código Civil resulta cómico, en virtud que si en caso lejano se ejerciera acción contra el registrador la suma revelada dentro de los límites establecidos, resulta exiguo.

Existe la posibilidad de un registrador sustituto nombrado también por el presidente de la república propuesto por el registrador propietario, quien hará las veces de éste en los casos de la ausencia, enfermedad o incompatibilidad en el desempeño de sus funciones. Según la ley el registrador sustituto tendrá las mismas calidades que el propietario el cual en caso de exceder en sus funciones en un término de un tiempo de un mes haciendo las veces de titular, debe prestar la garantía a que nos hemos referido anteriormente.

La ley también prevé que los registradores no son parte en ningún litigio en que se ventile la validez o nulidad de una inscripción, excepto cuando se les deduzca responsabilidad por abusos de sus funciones o por defecto de una inscripción, y en los

ocursos de queja. El Código Civil también establece que quien por culpa del registrador aparezca en el registro indebidamente exonerado de alguna obligación o gravamen inscrito, quedará responsable de dicha obligación o gravamen solidariamente con el registrador, y éste responderá además, de los daños u omisiones se hayan causado., y será el juez de primera instancia de lo civil a cuya jurisdicción pertenezca el registro, el competente para conocer de las demandas que por daños y perjuicios procedan en contra el registrador. Las infracciones al Código Civil o de los reglamentos relativos al registro, cometidas por los registradores, aunque no causen perjuicio a tercero, ni constituyan delito, serán castigadas con multas de cinco a cincuenta Quetzales, que al igual que el Artículo 1228 nos resulta risible por el hecho de su importancia.

## **2.6 Títulos y actos inscribibles**

En Guatemala el objeto directo e inmediato de la inscripción en el Registro General de la Propiedad es el título, considerado tanto desde el punto de vista material (hecho, acto o negocio jurídico por virtud del cual un sujeto deviene titular de un derecho), como formal (documento en el cual queda inserto o plasmado el título material). El instrumento público, es el título por excelencia que pone en movimiento el sistema registral guatemalteco y le siguen en importancia los documentos judiciales y los expedidos por la administración pública. No obstante es importante señalar que no todos los títulos son inscribibles, ya que únicamente lo serán aquellos que reúnan ciertas características:

1. Deben de determinar efectos de carácter jurídico real, con lo que se excluyen las obligaciones de carácter puramente personal, a excepción de aquellos actos en que

la protección legal de un grupo específico se superpone a la protección del registro, como por ejemplo los arrendamientos.

2. Los que contengan actos y contratos susceptible de inscripción de conformidad con la ley.
3. Los que reúnan las formalidades tanto de fondo como de forma establecidas por ley.
4. Los que estén revestidos de autenticidad y hagan fe por si mismos o con otros complementarios, en cuanto al contenido que sea objeto de inscripción; es decir que el título debe de surgir eficazmente, que su autor real debe ser quien el documento indica y debe de ser autosuficiente.

Los títulos susceptibles de inscripción, se encuentran enumerados en la parte conducente del Código Civil, en su Artículo 1125, dentro de los cuales encontramos:

- 1) Títulos que acreditan 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;
- 4) Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- 5) Las capitulaciones matrimoniales, si afectan 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 cualquiera 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 lo 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 constituya 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.

En resumen podemos decir que son títulos inscribibles de conformidad con la legislación vigente en Guatemala los siguientes:

- a) Testimonios o copias simples de escrituras públicas autorizadas por notario.
- b) Facturas legales, esto es para la inscripción de bienes muebles identificables.
- c) Resoluciones de índole administrativa y judicial, los cuales deben de constar por escrito y deben de contener todos los requisitos que la ley establece según su naturaleza.

La determinación sobre el título que se presenta a la inscripción pasa por un período de revisión, mediante el cual los documentos en ejercicio del principio de calificación pueden ser admitidos o no. Para manifestar la oposición existente por el rechazo de un documento el cual deniegue, suspendan la anotación, cancelación o inscripción de los documentos, se puede cursar en la vía incidental ante el órgano jurisdiccional competente (juez de primera instancia del ramo civil de la circunscripción departamental donde se encuentre establecida la sede del registro).

Son inscribibles aquellos actos o negocios que contengan:

1. Negocios jurídicos ínter vivos (cesión de derechos) y mortis causa (procesos sucesorios).
2. Negocios jurídicos inscribibles de naturaleza bilateral (compraventa) o unilateral (opción de compra)
3. Actos y negocios jurídicos realizados por particulares y sometidos a las normas de derecho privado (donaciones) y los actos de derecho público (sentencias judiciales y concesiones administrativas).
4. Actos y negocios jurídicos contenidos en instrumentos públicos notariales (primer testimonio o copia simple legalizada), resoluciones judiciales (auto dictado en



proceso de titulación supletoria), resoluciones administrativas (resoluciones dictadas en un procedimiento de denuncias de excesos), meras solicitudes con firmas legalizadas del interesado (solicitud de cancelación de gravamen hipotecario en virtud de haber operado la prescripción diez años) y documentos contables (factura, compraventa de vehículos).

5. Documentos otorgados en territorio guatemalteco y en el exterior (sentencias extranjeras).

## **2.7 Inscripciones ordinarias o comunes**

En nuestro medio como ya lo vimos anteriormente, el Registro General de la Propiedad de Guatemala tiene por objeto la inscripción, anotación, y cancelación de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y bienes identificables. Creemos oportuno referirnos a los actos y contratos obligatoriamente inscribibles conforme a nuestra legislación con el fin de ver el carácter constitutivo y declarativo de la actividad registral y la forma *numerus clausus* en que el registrador se sujeta para la inscripción de los actos y contratos taxativamente estipulados por la ley para los efectos de una fe pública registral con carácter conválidante, de allí que el registro se inscribirán los actos y contratos enumerados en el Código Civil, en su Artículo 1125, ya enumerados anteriormente.

Al examinar el principio de inscripción encontramos que dentro de sus propósitos esta el de garantizar la operaciones dentro del tráfico jurídico, y en caso de controversia, el Artículo 1290 del Código Civil, preceptúa que en ningún tribunal ni oficina pública, se

admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción que no hubieren sido razonadas por el registrador.

En este marco referencial, el Código Civil, en el Artículo 1576 regula que los contratos que deban inscribirse o anotarse en el registro, los cuales la misma ley califica como solemnes para su existencia, cualesquiera que fuera su valor, deberán constar en escritura pública; en otros términos, la ley demanda determinada forma instrumental, ya que su inobservancia hace inexistente el acto o contrato. Cuando se trate de bienes muebles identificables deberá presentarse testimonio de la escritura; el documento privado con firma legalizada o el documento original que acrediten la propiedad de los mismos.

Al registro también concurren de forma forzosa algunos documentos, como producto de una orden emanada de tribunal competente, como por ejemplo: el auto probatorio de información supletoria, declaración de la interdicción; anotación de la demanda y embargo. Excepcionalmente son admitidos determinados documentos administrativos, cuando la ley exige que se registren en libros especiales, tales como títulos de explotación de minas e hidrocarburos; y concesiones otorgadas por el Organismo Ejecutivo para el aprovechamiento de aguas.

### **2.7.1 Inscripciones especiales**

El Código Civil en su Artículo 1185 regula que los registros que se deben llevar por separado dentro de los cuales encontramos:

- a) De prenda agraria;
- b) De testamentos y donaciones por causa de muerte;
- c) De propiedad horizontal;
- d) De fábricas inmobiliarias
- e) De buques y aeronaves;
- f) De canales, muelles, ferrocarriles y otras obras públicas de índole semejante;
- g) De minas e hidrocarburos;
- h) De muebles identificables y otros que establezcan leyes especiales;

También se llevará por separado los registros siguientes:

- a) De la prenda común
- b) Prenda ganadera
- c) Prenda industrial
- d) Prenda comercial

Existen dos criterios doctrinarios en relación a la inscripción de bienes muebles identificables y constitución de prendas: “hay quienes se inclinan por sustentar la tesis que, previo a la constitución de la prenda debe inscribirse el bien objeto de la misma; y otros autores defienden la corriente de que ambos actos registrales pueden realizarse simultáneamente uno en pos de otro, es decir se inscribe el bien y, acto seguido, se procede a la constitución del gravamen prendario. En nuestro medio se han recogido las dos tesis, de tal manera que es optativo inscribir primero el bien y luego constituir el gravamen, o se puede solicitar simultáneamente en un mismo instrumento público o

documento privado con firma legalizada, postura ésta última que consideramos más adecuada y económica.” (40)

El Registro General de la Propiedad dentro de las inscripciones especiales, en la aplicación de la regla *locus regis actum*, también admite para su inscripción los actos y contratos otorgados en el extranjero llamados a surtir efectos legales en Guatemala, bajo el principio de que los mismos se ajusten a las leyes de nuestro país y que en el proceso de su otorgamiento se hayan observado las solemnidades establecidas en el país de donde provienen o subsidiariamente de las leyes guatemaltecas.

La regla *locus* sobresale en cuanto a la forma y solemnidades externas del acto o contrato, ya que para que surtan efectos legales en Guatemala, además de la validez intrínseca de que deben estar provistos conforme a la *lex locus celebratione*, no deben contrariar el orden público ni las buenas costumbres, sin perjuicio de la traducción al español que se llevará a cabo si el original esta en idioma extranjero, así como de las legalizaciones consulares y ministeriales para formalizar el pase legal, según Artículos 37 de la Ley del Organismo Judicial y 190 del Código Procesal Civil y Mercantil. Al respecto el Código Civil regula que en el registro se inscribirán los instrumentos o títulos expresados en el Artículo 1125, otorgados o expedidos en el extranjero, que reúnan los requisitos necesarios para hacer fe en juicio y las providencias o sentencias firmes pronunciadas en el extranjero cuando se hayan mandado a cumplimentar por los tribunales de la república, y afecten derechos reales. En relación con este tema podemos también tomar en cuenta las Artículos 344, 345 y 346 del Código Procesal

---

(40) Acosta Morales. Ob. Cit.; Pág. 111

Civil y Mercantil, para los efectos de que tuvieren que ejecutar alguna sentencia proveniente del extranjero y afectaré bienes o derechos reales de parte interesada.

## **2.8 Libros principales en el Registro General de la Propiedad de Guatemala**

El Registro General de la Propiedad debe de llevar los siguientes libros:

- 1) De entrega de documentos;
- 2) De inscripciones;
- 3) De cuadros estadísticos; y
- 4) De índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles.

Además de los libros ordenados por el Código Civil, según el Artículo cuatro del Reglamento de los Registros Públicos, Acuerdo Gubernativo 30-2005, el registro llevará los siguientes:

1. Libros de prendas: común, agraria, ganadera, agrícola-industrial, de vehículos motorizados y de prendas de bienes muebles por adquirir.
2. De propiedad horizontal;
3. De inscripciones especiales;
4. De vehículos motorizados;
5. De naves y aeronaves;
6. De minas;

7. De concesiones otorgadas por el estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable o no renovable;
8. De avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte;
9. Libro de entrega de documentos;
10. Y cualquier otro que sea necesario para el buen funcionamiento de la institución.

## **2.9 Procedimiento de inscripción**

Cada registro cuenta con un secretario, con las cualidades de abogado y notario, y el número de empleados que las circunstancias y las necesidades demanden. Dentro del registro se llevan a cabo las siguientes actividades:

- a) Operar en los libros,
- b) Actividades certificantes,
- c) Exhibición de libros al público,
- d) Copiar el contenido de los libros deteriorados;
- e) Manejo de las estadísticas;
- f) Controles contables,
- g) Función calificadora, con calidad de revisores, sin perjuicio de la calificación que llevan a cabo los operadores, aun cuando la calificación específica recae sobre el registrador.

El procedimiento de inscripción y expedición del o de los documentos que deban registrarse se puede resumir de la forma siguiente, según el Acuerdo Gubernativo 30-2005:

1. Según el Artículo 18 indica que corresponde a la secretaría general darle ingreso a los documentos para su trámite. En el instante de la presentación de dichos documentos o títulos, se les da ingreso a través de una máquina de control, para hacer valer el principio de prioridad, se marcará el mismo la fecha y la hora exacta de su recepción y número que le corresponda, expidiéndole al interesado un recibo en el que se hará constar el número que se le asignó y la cantidad depositada a cuenta de honorarios. El duplicado de este recibo quedará en el departamento de contabilidad del registro.
2. Las inscripciones hipotecarias y prendarias expresarán las condiciones a que estén sujetos los créditos, el importe de la obligación garantizada y el plazo.
3. Luego se hará la inscripción en el libro de entrega de documentos con correspondiente número.
4. Para el resguardo de la información se tomará una copia electrónica escaneándola del documento original, la que quedará archivada en el sistema de cómputo.
5. El secretario general del registro hace la distribución del trabajo entre los operadores y certificadores, anotando en el libro de entregas la clave que corresponda a cada quien, para que se operen en el orden de su ingreso.
6. El operador recibirá los documentos por conocimiento, quien está obligado a asentarlos en el libro correspondiente, si es que procede la operación; de lo contrario a rechazarlo o suspenderlo y será responsable ante el registrador, de su custodia, de los timbres, papel sellado y demás atestados que contengan. Cuando se utilice la forma electrónica para operar, la secretaría conservará el documento original.
7. Los operadores expedirán los documentos operados al departamento de contabilidad, las certificaciones y cualquier otro documento que cause honorarios,

para su debido control contable. El contador general responderá ante el registrador de los timbres, papel sellado y demás atestados que contengan los documentos bajo su custodia.

8. Firmadas por cualesquiera de los registradores las razones de inscripción, suspensión o rechazo de los documentos, se trasladarán a la secretaría general para su clasificación y entrega a los interesados de los documentos debidamente razonados y firmados, y de las certificaciones expedidas, quienes satisfarán los correspondientes honorarios.

Dentro de las circunstancias que caracterizan el procedimiento de inscripción en el Registro General de la Propiedad de Guatemala podemos determinar:

- a. Todo documento se presentará por duplicado al registro, la copia que se extienda se conservará con la clasificación del caso en la oficina. En los documentos otorgados en el extranjero, se presentará por duplicado certificación notarial. La Comisión Nacional Registral determinará la fecha a partir de la cual, en cada registro ya no se requerirá la presentación de duplicados.
- b. Las inscripciones hipotecarias y prendarias expresarán las condiciones a que estén sujetos los créditos, el importe de la obligación garantizada y el plazo.
- c. En las servidumbres se harán constar en la inscripción de propiedad, tanto del predio dominante como el predio sirviente, pero si fueran constituidas con el carácter de uso público y a favor de los pueblos, ciudades o municipios sólo se harán constar en el predio sirviente, cuando no hubiere predio dominante determinado.



- d. Si el inmueble pertenece en común a varias personas, se hará una sola inscripción mientras no se practique la división entre los coparticipes o alguno de estos transfiera su derecho a otro.
- e. Si al hacerse una inscripción o anotación resultare del título algún otro derecho real no inscrito anteriormente, el registrador procederá a hacer acto continuo las inscripciones que correspondan a tal derecho. Esta inscripción desde su fecha, producirá efecto contra tercero.
- f. La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes. Esto no obstante, los actos o contratos que se ejecutan u otorgan por personas que en el registro aparezcan con derecho a ello, una vez inscritos, no invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anula o resuelva el derecho del otorgante en virtud de causas que no aparezcan del mismo registro.
- g. Las acciones rescisorias o resolutorias no perjudicarán a tercero que haya inscrito su derecho, exceptuándose las acciones rescisorias o resolutorias estipuladas expresamente por las partes, que consten en el registro, la acción revocatoria de enajenación en fraude de acreedores, cuando el tercero haya sido cómplice en el fraude o el derecho la haya adquirido a título gratuito.
- h. De lo inscribible, también se pueden efectuar anotaciones y cancelaciones, así como extender certificaciones.

## **2.10 Efectos provenientes de las inscripciones en el Registro General de la Propiedad de Guatemala**

Toda inscripción realizada en el Registro General de la Propiedad de Guatemala produce ciertos efectos jurídicos dentro de los cuales encontramos:

1. Oponibilidad frente a terceros desde la fecha de la entrega al registro del documento respectivo.
2. La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes.
3. Una vez inscrito el derecho, las acciones rescisorias o resolutorias no perjudican al tercero que haya inscrito su derecho, excepto:
  - a. Cuando expresamente se hayan estipulado por las partes y consten en el registro;
  - b. Cuando se ejercite una acción revocatoria de enajenación en fraude de acreedores y el tercero haya sido cómplice en el mismo; y
  - c. Cuando tratándose de una acción revocatoria de las mencionadas en el inciso anterior, el tercero haya adquirido el derecho a título gratuito.
4. Lo que se ha inscrito o anotado en el registro solo perjudica a terceros.
5. La inscripción produce efectos declarativos y no constitutivos, ya que el derecho nace extra registralmente de acuerdo con el ordenamiento jurídico guatemalteco.
6. Determina la preferencia del derecho, ya que la fecha y hora de presentación del documento al Registro General de la Propiedad, establece concretamente a quien corresponde la prioridad o preferencia de la inscripción. Es así como la presentación constituye el punto de partida en la sede registral de la aplicación de la regla primero en tiempo es el primero en derecho.
7. Constituye prueba material del estado que conserva el inmueble.
8. Otorga presunción de legitimación, puesto que se presume que el derecho registrado existe, que corresponde con la realidad jurídica y que pertenece al titular inscrito.

Si bien el registro, no es constitutivo de derechos, sino declarativo, en todo caso el registro es obligatorio para todos los actos y contratos inscribibles (éstos son los indicados en el Artículo 1125 del Código Civil). Tan obligatorio es, que el Artículo 1129 del Código Civil establece que en ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción que no hubieren sido razonados por el registrador. Además, la inscripción en el registro se hace para protección del derecho contra terceros, y sobre esto el Código Civil en el Artículo 1148 indica que únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro.

En la legislación guatemalteca hay actos o contratos que es obligatorio que se inscriban, sin embargo su omisión no inválida el contrato celebrado. El Artículo 1576 del Código Civil al respecto señala que los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública. Sin embargo, los contratos serán válidos y las partes pueden compelerse al otorgamiento de escritura pública, si se establecieren sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escrita. Seguidamente, el Artículo 1577 de la misma ley prescribe que deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez.

El registro de un bien o un derecho le otorga al poseedor una seguridad sobre su derecho, a través de dicha inscripción, y esto se realiza para proteger a la persona de amenazas que puedan surgir de terceras personas. Hay que recordar de nuevo que el registro tiene una función declarativa, no constitutiva y a raíz de esto cualquier persona que logre demostrar por las vías legales señaladas que lo que lo que aparece inscrito no es real o no corresponde puede ser invalidado.

En Guatemala existe una gran cantidad de propiedades sin inscribir, cuyas causas son de lo más variado, pero que implican factores sociales, económicos, etc. Existen propiedades que se vienen transmitiendo entre generaciones de una misma familia, mediante una simple carta o documento privado. Para solucionar este problema se emitió la Ley de Titulación Supletoria, decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, que regula el trámite a seguir en estos casos para adquirir la inscripción de dominio.

También puede haber casos de propiedades que no están inscritas ni habitadas por particulares, las cuales pertenecerán al Estado y cuya regulación está indicada en la Ley del Fondo de Tierras, decreto 24-99 y Ley de Transformación Agraria, decreto 27-80, ambas del Congreso de la República de Guatemala.

Como se ha indicado, el registro de ciertos actos o contratos es obligatorio en Guatemala, pero cabe recordar que el hecho de que estos no se inscriban, no invalida el contrato celebrado entre partes. El registro de estos actos o contratos se hace para el efecto de protección y publicidad que éste conlleva, para que por si un tercero llegara a reclamar el mismo bien o derecho, se pueda determinar quien tiene derecho preferente sobre la cosa a través de las inscripciones que consten en el registro.

En Guatemala, la finalidad primordial que tiene la inscripción de un documento, es hacerlo oponible a terceros, que con posterioridad a la inscripción, ostenten derechos ya inscritos a favor de otras personas. Esto con la finalidad de proteger a la persona con anterior derecho y de esta forma salvaguardar, los principios registrales existentes. Nuestra legislación recoge este principio en el Artículo 1148 del Código Civil que

establece que únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro. Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato. Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra terceros y aún contra los acreedores singularmente privilegiados desde la fecha de su entrega en el registro.

Con respecto a las anotaciones, éstas son el medio que se utiliza para hacer constar que sobre un bien recae una limitación o bien un litigio que se encuentra en trámite y el cual no ha sido solucionado. Esta anotación puede eventualmente convertirse en inscripción definitiva de derecho y va surtir sus efectos, desde la fecha de tal anotación. Podrán obtener la anotación de sus respectivos derechos las personas que indica el Artículo 1149 del Código Civil.

En cuanto a la reserva de derecho se ha interpretado como la reserva de dominio que se utiliza, comúnmente en la compraventa por abonos, la cual consiste en reservarse el dominio del bien mientras el comprador no pague, totalmente el precio o no se realice la condición, a que las partes sujetan la consumación del contrato. El comprador obtiene por esta modalidad de venta la posesión y uso de la cosa, salvo convenio en contrario; pero mientras no haya adquirido la plena propiedad, le queda prohibido cualquier enajenación o gravamen de su derecho sin previa autorización escrita del vendedor. En este tipo de venta debe de inscribirse su rescisión o resolución y producirá efectos contra terceros que hubieran adquirido los bienes de que se trata (Artículo 1835 del Código Civil). De igual manera cuando el precio se pague totalmente o se cumple la condición el vendedor deberá de dar aviso al registro dentro de los ocho días para que se realice la anotación respectiva.

### **2.10.1 Responsabilidad de los sujetos que intervienen en el proceso de inscripción**

La responsabilidad registral puede ser considerada desde los siguientes puntos de vista:

1. De las partes que intervienen en el acto o contrato contenido en un título inscribible;
2. Del notario o autoridad que interviene en el acto o contrato;
3. De los terceros, considerando estos como aquella persona que no ha intervenido como parte en el acto o contrato;
4. Del registro y registrador de la propiedad;

Refiriéndonos a la responsabilidad registral que puedan cometer las partes que intervienen en el acto o contrato independientemente de las responsabilidades que se deriven por disposición legal, de la naturaleza y objeto del contrato o acto y las provenientes de las obligaciones que de mutuo acuerdo convengan, las partes no tienen obligación de registrar el título inscribible. No obstante, responderán por los daños y perjuicios que ocasionen a terceros en virtud de la omisión, ya que por disposición legal únicamente perjudica a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro. Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra terceros y aún contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al registro.

Sobre la responsabilidad en que pueda incurrir el notario la ley no lo obliga a inscribir los títulos que autoriza, únicamente obliga a advertir a las partes de la necesidad de registrar el título si procediera de conformidad con la ley. Para el efecto dispone el Artículo 29 del Código Notariado, decreto 314 del Congreso de la República de

Guatemala, el cual en su parte conducente indica que los instrumentos públicos contendrán la advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben de presentar los testimonios a los registros respectivos. Lo anterior, también se aplica a las demás autoridades que intervengan en el acto contenido en el título inscribible, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran deducirse en contra de los notarios y demás autoridades, en ejercicio de la profesión o cargo.

Con respecto a la responsabilidad registral de terceros, si el negocio contenido en un instrumento inscribible llega al registro, se produce su cognoscibilidad potencial erga omnes, por lo que nadie podrá alegar ignorancia ni buena fe, sino indaga en el organismo creado a ese efecto, incurrirá en culpa lata y no podrá escudarse en su propia negligencia.

En el caso del registrador que es nombrado por el Presidente de la República por medio de acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación, es responsable por los daños o perjuicios que ocasione en el ejercicio de sus funciones, sin perjuicio de las sanciones penales que llegarán a corresponder como lo hemos analizado anteriormente. Los registros de la propiedad en Guatemala estarán sometidos a una inspección a cargo del juez de primera instancia civil que designe la Corte Suprema de Justicia, quienes visitarán los registros para darse cuenta de la marcha de los mismos, estado de los libros y archivos, etc. Entonces, el Código Civil en el Artículo 1219 indica que si los jueces notaren alguna falta de formalidad por parte de los registradores en el modo de llevar el registro, o en el arreglo de los documentos que a él corresponda, dictarán las disposiciones necesarias para corregirla y, en su caso, sancionarán a los registradores en la forma que establece este Código.

El Artículo 1238 del Código Civil al respecto indica que las infracciones de esta ley o de los reglamentos relativos al registro cometidos por los registradores, aunque no causen perjuicio a tercero, ni constituyan delito, serán castigados con multas de cinco a cincuenta quetzales. La multa será impuesta por el juez del departamento a que corresponda el registro y sin más trámite que las diligencias necesarias para averiguar el hecho. Quedan al penado expeditos los recursos legales. El importe de las multas ingresará a los fondos de justicia.

Asimismo, cabe recordar que según el Artículo 1236 del mismo cuerpo legal, el registrador es solidariamente responsable con aquél que por su culpa aparezca exonerado de alguna obligación o gravamen. Para el efecto dispone la ley que los registradores antes de entrar a ejercer sus cargos, garantizan las responsabilidades en que pudieran incurrir, con hipoteca o fianza, la cual se cancelará hasta un año después de haber cesado en el cargo, salvo que hubiere pendiente alguna reclamación en cuyo caso la cancelación queda sujeto a las resultas del juicio.

El Artículo 1230 del Código Civil estipula que si la garantía fuere hipotecaria y quedare un saldo insoluto al rematarse el inmueble, el registrador responderá con sus demás bienes por dicho saldo. Este constituye el único caso dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco de saldo insoluto en obligaciones garantizadas con hipoteca.

Como ya lo mencionamos anteriormente las responsabilidades pecuniarias en las que incurriere el registrador son insignificantes dada la importancia de su cargo.



## **2.11 Inspección del Registro General de la Propiedad de Guatemala**

Para observar la buena marcha de las oficinas del registro, el Artículo 1217 del Código Civil en su parte conducente preceptúa que la inspección de cada registro la tendrá a su cargo el juez de primera instancia de lo civil, designado anualmente por la Corte Suprema de Justicia. El objetivo de estas inspecciones es observar el estado en que se encuentra la información procesada, la actividad y competencia del personal. Esto lo harán constar en acta la cual contendrá todas aquellas observaciones pertinentes, enviará posteriormente una copia de dicha acta a la Corte Suprema de Justicia, para que si fuera el caso dicte todas aquellas medidas que considere necesarias.

## **2.12 Registro central y segundo Registro General de la Propiedad en Guatemala**

A pesar que la Constitución Política de la República de Guatemala preceptúa en el Artículo 230 que el Registro General de la Propiedad deberá ser organizado a efecto de que cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro y el respectivo catastro fiscal, sin embargo en la actualidad existen solamente dos registros: el Registro General de la Propiedad de la zona central de Guatemala, con sede en la ciudad capital, es el registro base o central en donde se encuentra toda la información la cual comprende los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Péten (con actual agencia), Alta Verapaz y Baja Verapaz., tendrá a su cargo el registro de las demás zonas que no lo tengan propio y como registro general, el control y vigilancia de los demás registros de la propiedad (Artículo 1216 del Código Civil). Se le conoce como registro central por su ubicación, ya que las funciones de los registros están determinadas por territorio, no por su importancia y

manejo de la información registral, pues la información que se maneja en la ciudad capital, no es de conocimiento del registro de Quetzaltenango y viceversa. Son entidades autónomas e independientes, tanto así que el registro central se encuentra en estos momentos modernizado y el Registro de Quetzaltenango todavía se opera manualmente. El segundo registro con sede en la ciudad de Quetzaltenango, abarca una zona registral territorial que cubre los departamentos de Retalhuleu, Suchitepequéz, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiche, San Marcos y Quetzaltenango, este es el resultado de la falta de capacidad tecnológica que existe en nuestro país lo que hace imposible cumplir con la ley.

Como se ha visto hasta ahora el Registro General de la Propiedad de Guatemala, es un ente antañón de más de un siglo, que desde sus inicios hasta nuestros días ha venido evolucionando jurídica y administrativamente para la prestación de un servicio pronto, seguro y certero, en búsqueda de un mejor servicio para los usuarios que ponen en sus manos la seguridad y el resguardo de sus posesiones, por lo que ha tenido que situarse y posicionarse con los más grandes adelantos de la tecnología como lo vamos a ver en el próximo capítulo, pues su necesidad de dar garantías, obedece a que se trata de intereses de todos los guatemaltecos.



## CAPÍTULO III

### 3. Denominación y concepto informática

Por ser una rama del derecho de reciente surgimiento y en virtud del diverso número de materias que se le atribuyen “se le han dado al derecho informático las siguientes denominaciones:

1. Derecho informático
2. Derecho de la informática
3. Derecho de las tecnologías de la información
4. Derecho de las tecnologías de la información y de las telecomunicaciones
5. Derecho tecnológico
6. Derecho como tecnología.” (41)

Nosotros consideramos que la denominación más técnica es la de derecho informático pues no importa el variado número de materias que se le atribuyen a esta rama del derecho, todas tienen en común que se originan en virtud del uso de la informática, por lo que esta designación es la más precisa.

El término informática proviene del francés *informa tique*, que a su vez se deriva de la contracción de dos palabras: información y automática, y se define como el conjunto de disciplinas y técnicas que se encargan del tratamiento automático de la información.

---

(41) Castellanos Venegas, Wilber. **Diferencias entre el derecho informático como una disciplina jurídica y la informática como una ciencia auxiliar del derecho.** Pág. 42

“La informática es la ciencia que tiene como objetivo propio de su conocimiento la información; como método la teoría de sistemas, como instrumento operativo la computación; como ámbito de desarrollo la organización; como objetivo la racionalización, la eficacia en la acción, a parte del control de proceso de producción y circulación de información; como misión la de contribuir a la libertad del ser humano y la consolidación de la democracia y como valor, el bien económico.” (42)

También se define la informática como “la ciencia que estudia las máquinas y los procesos mecánicos requiere codificar los lenguajes, signos, datos y fórmulas, pues la codificación es la base para la actividad discursiva de los computadores electrónicos. Así la informática se define como aquel conjunto de técnicas orientadas al tratamiento lógico y automático de la información.” (43)

También podemos definirlo como el conjunto de conocimientos científicos y técnicas que hacen posible el tratamiento automático de la información por medio de computadoras.

### **3.1 El derecho informático o derecho de la informática**

Para algunos autores el derecho informático “constituye el conjunto de normas, aplicaciones, procesos, relaciones jurídicas que surgen como consecuencia de la aplicación y desarrollo de la informática, aplicación y desarrollo de la informática. Es

---

(42) Castellanos Venegas. Ob. Cit.; Pág. 42

(43) Sanchez Romero, Cecilia. **Derecho a la información y acceso a la jurisprudencia** (en línea).[http://www.poder-judicial.go.cr/digesto/publi1\\_parte2.htm](http://www.poder-judicial.go.cr/digesto/publi1_parte2.htm). Pág. 5 (citado el 5 de mayo del año 2008)

decir, que la informática en general desde este punto de vista es objeto regulado por el derecho.” (44)

Para otros el derecho informático es “una ciencia autónoma, consistente en un conjunto de normas, doctrinas, principios y jurisprudencia coexistente con la informática jurídica, reguladora del proceso informático para su desarrollo transformación y uso adecuado de los sistemas operativos.” (45)

### **3.1.1 La importancia de la informática y su relación con el derecho**

El fenómeno informático es, sin duda alguna, el más importante del presente, y nos está llevando de las computadoras y su potencial al desarrollo de las telecomunicaciones, concretamente con el desarrollo de internet. Quizá para los juristas es un tema que se ha introducido paulatinamente a nuestra vida cotidiana, y con ello, aparecerán todos los problemas que las nuevas tecnologías plantean. Debemos estar preparados, debemos analizar los problemas que se están planteando en otros países y las soluciones que se están adoptando, para poder actualizar nuestra legislación y tener las herramientas apropiadas de regulación, si es que no las tenemos. Pero además, y en forma paralela, la informática se ha convertido en una herramienta fundamental de la actividad jurídica.

Como ya hemos visto anteriormente, a informática es la ciencia de la información, el término es sinónimo de información automática y apunta al procesamiento de datos utilizando las computadoras.

---

(44) Castellanos Venegas. Ob. Cit.; Pág. 59

(45) De Paz González. Luis. **Introducción al estudio del derecho informático y la informática jurídica.** Pág. 9

Por su parte el derecho es tomado como un orden jurídico general; como un sistema de normas que regulan la conducta humana en forma bilateral, externa y coercible, con el objeto de hacer efectivos los valores jurídicos reconocidos por la comunidad.

Siempre han surgido problemas para clasificar el derecho informático como rama jurídica autónoma del derecho o simplemente si el derecho informático debe diluirse entre las distintas ramas del derecho, asumiendo cada una de estas la parte que le correspondiese.

Por exigencias científicas, por cuanto un conjunto de conocimientos específicos conllevan a su organización u ordenación, o por razones prácticas que llevan a la separación del trabajo en vías de su organización, se encuentra una serie de material de normas legales, doctrina, jurisprudencia, que han sido catalogadas y ubicadas en diversos sectores o ramas. Dicha ordenación u organización del derecho en diversas ramas, tiene en su formación la influencia del carácter de las relaciones sociales o del contenido de las normas, entonces se van formando y delimitando en sectores o ramas, como la del derecho civil, penal, constitucional, contencioso administrativo, etc., sin poderse establecer límites entre una rama jurídica y otra, por cuanto, existe una zona común a todas ellas, que integran a esos campos lindantes. De manera que esta agrupación u ordenación en sectores o ramas da origen a determinadas ciencias jurídicas, que se encargan de estudiar a ese particular sector que les compete.

“Para analizar esta situación, es necesario mencionar las bases que sustentan a una rama jurídica autónoma, y al respecto se encuentran:

1. Una legislación específica (campo normativo).
2. Estudio particularizado de la materia (campo docente).
3. Investigaciones, doctrinas que traten la materia (campo científico).
4. Instituciones propias que no se encuentren en otras áreas del derecho (campo institucional).

Debemos tener en cuenta que generalmente el nacimiento de una rama jurídica surge a consecuencia de cambios sociales reflejados en las soluciones normativas al transcurso de los años. Pero resulta que, en el caso de la informática no hubo ese transcurrir del tiempo en los cambios sociales, sino que el cambio fue brusco y en poco tiempo, se lograron de esta manera sociedades altamente informatizadas, que sin la ayuda actual de la informática colapsarían.

No obstante, a pesar de esta situación existen países desarrollados como España en los que sí se puede hablar de una verdadera autonomía en el derecho informático, haciendo la salvedad de que esta ciencia como rama jurídica apenas nace y se está desarrollando como una rama jurídica autónoma.

En el caso de otros países, son muy pocos los sustentos que encontramos para el estudio de esta materia, tal vez su aplicación se limita fundamentalmente a la aparición de libros con normativas (doctrina), y comentarios de derecho informático.

Pero tal vez, sea más fácil para los abogados buscar esta normativa en las otras ramas del derecho, por ejemplo; acudirían al Código Civil para ver lo relativo a las personas (protección de datos, derecho a la intimidad, responsabilidad civil, entre otras).



Resulta, sin embargo, que esta situación no se acopla con la realidad informática del mundo, ya que existen otras figuras como los contratos electrónicos y documentos electrónicos, que llaman a instituciones que pertenezcan a una rama autónoma del derecho.

Es menester entonces concluir que, en el derecho informático si existe legislación específica, que protege al campo informático. Tal vez no con tanta trayectoria y evolución como la legislación que comprenden otras ramas del derecho, pero si existe en el derecho informático legislación basada en leyes, tratados y convenios internacionales, además de los distintos proyectos que se llevan a cabo en los entes legislativos de nuestras naciones, con la finalidad del control y aplicación lícita de los instrumentos informáticos.” (46)

### **3.1.2 Características del derecho informático**

En otras palabras, el derecho informático es el marco normativo del manejo de las nuevas tecnologías de la información con el soporte técnico que esta utiliza para sus fines, lo que lo hace único, ya que por su especial naturaleza estas instituciones, como se dijo anteriormente, convierten a la información en un objeto susceptible de manipulación social, y como tal susceptible de consecuencias jurídicas. Podemos determinar como características esenciales del derecho informático las siguientes:

- a. Surge como consecuencia de las nuevas tecnologías de la información.

---

(46) Peñaranda Quintero, Héctor Ramón. La informática jurídica y el derecho informático como ciencias. **El derecho informático como rama autónoma del derecho** (en línea). <http://www.monografias.com/trabajos273/informatica-dereho-juridico/.shtml>. Pág. 1 (citado 30 de diciembre del 2008)

- b. Es consecuencia de la informática jurídica.
- c. Regula los bienes informáticos.
- d. A diferencia de otras ramas jurídicas, no es estático, se encuentra el movimiento permanentemente según la evolución de las nuevas tecnologías de la información.

### **3.1.3 Principios del derecho informático**

En la actualidad la utilización de las computadoras se manifiesta en la vida cotidiana por lo que es ineludible regular este campo poco conocido. Por naturaleza este campo informático no es estable sino se transforma inevitable y de forma acelerada y los principios del derecho no son suficiente por lo que esta rama reclama su propia regulación, por lo que términos como inmediación, materialidad, escritura, formulismo, especialidad, temporalidad e inscripción no son susceptibles de aplicación para este nuevo ordenamiento jurídico “entonces debemos ver la forma en que se cimienta:

- a) Virtualidad: jurídicamente todo tiene potencialidad de existir y ser reducido a impulsos eléctricos.
- b) Atemporalidad: Las acciones nacen, se transmiten, son perfectas y surten sus efectos jurídicos de inmediato.
- c) Inmaterialidad: Las personas, los objetos y las relaciones jurídicas son reducidas a impulsos eléctricos, no son palpables, no son corpóreos, no son tangibles, no son orgánicos.

d) Informalismo a ultranza: Para el derecho informático los requisitos tradicionales mínimos para que el acto jurídico tenga validez no existen.” (47)

### **3.2 Concepto de informática jurídica**

La informática jurídica puede definirse como: “la utilización de los diferentes conceptos, categorías métodos y técnicas propios de la informática en el ámbito jurídico. Se relaciona con la creación, flujo, clasificación, organización, sistematización y utilización de datos requeridos en la producción y/o en la administración de lo jurídico, así como el estudio de las implicaciones o efectos que esta utilización produce en el seno mismo del derecho y por ende en la propia sociedad.” (48)

También se dice que: “la informática jurídica puede definirse en términos generales como la técnica interdisciplinaria que tiene por objeto el estudio e investigación de los conocimientos de la informática en general, aplicables a la recuperación de la información jurídica así como la elaboración jurídica necesarios para lograr dicha recuperación.” (49)

“La informática jurídica estudia el tratamiento automatizado de las fuentes de conocimiento jurídico, a través de los sistemas de documentación legislativa, jurisprudencial y doctrinal (informática jurídica documental); las fuentes de producción jurídica, a través de la elaboración informática de los factores formales que concurren en el proceso legislativo y en la decisión judicial (informática jurídica decisional); y los

---

(47) De Paz González. Ob. Cit.; Pág. 11

(48) Paiz Estrada, Edgar. **La aplicación de la informática jurídica en Guatemala.** Pág. 6

(49) Castellanos Venegas. Ob. Cit.; Pág. 9

procesos de organización de la infraestructura o medios instrumentales con los que se gestiona el derecho (informática jurídica de gestión).” (50)

Para nosotros la informática jurídica es una ciencia de procedimiento lógico y automático de la información jurídica, que permite grabarla y recuperarla, que se relaciona con la creación, clasificación, organización sistematización y utilización de los datos jurídicos, que tiende a solucionar las necesidades que se dan en la gestión y la ayuda de la decisión.

### **3.2.1 Objeto y fines de la informática jurídica**

El objeto de la informática jurídica consiste en “la racionalización y organización de los datos jurídicos o de aquellos por el derecho, de manera tal que se haga posible y viable su calificación y cuantificación en información y que en un momento dado pueda requerir un agente o usuario del derecho, en particular a aquellos como el legislador, magistrado, abogado, el investigador o administrador de justicia.

Entre los fines que persigue están dados en las nuevas posibilidades de resolución que se ofrecen a través de los medios tecnológicos actuales y futuros, la automatización permite mejorar y acelerar numerosas tareas así como también resolver problemas que el hombre no había podido abordar hasta ahora.” (51)

---

(50) *Ibíd.* Pág. 10

(51) Paiz Estada. Ob. Cit.; Pág.10

### 3.2.2 Clasificación de la informática jurídica

“Se ha elaborado una clasificación doctrinariamente aceptada y la cual es la que tiende a imponerse. Por lo cual según la doctrina la informática jurídica se clasifica en:

1. Informática jurídica documentaria (almacenamiento, recuperación de los textos jurídicos)
2. Informática jurídica de control y gestión (desarrollo de actividades jurídico-adjetivas)
3. Informática jurídica metadocumentaria (apoyo en la decisión, educación, investigación redacción, redacción y previsión del derecho).” (52)

Como vimos lo más acertado es dividir la informática jurídica en tres grandes ramas: documental, de gestión y decisional. Ahora bien ¿la informática jurídica registral es una cuarta rama o estamos en presencia de una subdivisión o una aplicación de las anteriores?

En este sentido algunos autores expresan que la informática jurídica registral “es aquella que se utiliza para el tratamiento electrónico de los datos que se encuentran en los registros públicos, con la característica de que es preciso mantener un archivo de datos jurídicos sujetos a constante modificación.

El Dr. Guibourg, citado por Viega Rodríguez, entiende que la informática registral es: el punto de transición entre la informática documental y la de gestión. Es informática documental porque el registro procesa, archiva y recupera la información contenida en

---

(52) Castellanos Venegas. Ob. Cit.; Pág. 113

documentos. Y es de gestión porque los archivos del registro están vivos ya que se van modificando con el transcurso del tiempo y van incorporando nuevas informaciones bajo el mismo rótulo. Por este motivo es que prefiere incluir a la informática registral dentro del campo de la informática de gestión.

Para plantearnos este punto, entendemos que debemos tener en cuenta dos momentos, el ingreso de los datos y la recuperación de los mismos. Cuando se realiza un asiento registral se genera un nuevo archivo, el anterior no cambia, es otra información que se ingresa a la base, al igual que agregamos un libro a una biblioteca. En esta etapa estamos en presencia de informática jurídica documental. Sin embargo, en la etapa de recuperación de la información, vamos a estar en presencia de informática de gestión, ya que el sistema en forma automatizada realizará la búsqueda en la base de datos y nos recuperará la información solicitada.” (53)

### **3.2.3 Características de la informática jurídica**

“Las características más importantes de la informática jurídica son:

- a) Que sea completo, en el sentido de que proporcione toda la información significativa con respecto a una consulta que se le formule.
- b) Que sea confiable, en tanto que su proceso de generación y actualización le garanticen certeza (identificación o igualdad del hecho y el dato).

---

(53) Viega Rodríguez, María José. **Informática jurídica registral en Uruguay** (en línea). <http://www.viegasociados.com/publicac/InformaticaJuridicaRegistralEnUruguay.pdf> 30. Pág. 2 (citado el 2 diciembre del 2008)

c) Que sea comprensible y de fácil utilización, tanto en su lenguaje, como en su proceso de organización de informes de salida.” (54)

Si bien existe diversidad de criterios y metodologías para el procesamiento de la información jurídica, está claro que en su tratamiento deben considerarse tres aspectos básicos:

1. La selección de datos que es labor de juristas y se refiere a normativa, jurisprudencia, doctrina, bibliografía.
2. El programa mediante el cual se procesará la información, que deberá permitir su modificación y consulta, que es una labor de analistas.
3. La uniformidad del lenguaje, necesaria para la correcta búsqueda de documentos, que es una labor interdisciplinaria, básicamente a cargo de especialistas en clasificación jurídica. y manejo de herramientas de control terminológico.

En cuanto al análisis de la verdadera esencia de la informática ésta se remonta a un pilar básico, como lo es la información.

En conclusión debemos determinar que la expresión informática jurídica en un sentido amplio o genérico es utilizada para referirnos a todas las relaciones que es posible que se traben entre la informática y el derecho. La informática jurídica es comprensiva del derecho informático estricto sensu.

---

(54) Paiz Estrada. Ob. Cit.; Pág. 13

### **3.3 La importancia de la informática jurídica en el Estado de derecho**

El desarrollo de la computación, del procesamiento automático de datos e información y de la electrónica aplicada a la comunicación y transmisión, ha generado el intercambio mundial de información y datos en forma ágil y eficaz, como la inmediatez del acceso a información mundial a través de internet.

“La informática jurídica permite procesar, conservar y recuperar rápida y eficazmente universos jurídicos definidos; y posibilita el tratamiento de grandes volúmenes de información, lo cual sería imposible por otros medios.

Es de innegable importancia como instrumento para el conocimiento y divulgación del derecho, pues permite a personas e instituciones acceder a la información casi desde su producción; por ello se ha dicho que la creación de sistemas de información jurídica es el único remedio verdaderamente eficaz, para combatir el desconocimiento que produce la inadecuada difusión de las normas jurídicas y su interpretación, así como de la jurisprudencia.

Sin embargo, no debemos perder de vista dos aspectos: en primer lugar, que el carácter técnico y complejo del derecho constituye una limitación para la comprensión de la información por parte del ciudadano común y en consecuencia no puede afirmarse categóricamente que la informática jurídica documental garantiza el valor seguridad jurídica, pues éste exige transparencia y claridad. Pero esta limitación no anula cualquier esfuerzo tendente a la elaboración de nuevas formas de proporcionar el conocimiento, empleando la electrónica como tecnología descentralizada, sino que obliga a desarrollar mecanismos de fácil acceso. En segundo lugar, la necesidad de



discriminar la información, bajo criterios de relevancia científica o práctica, que permitan acceder a lo que interesa, desechando lo que resulte ser secundario, de ahí la importancia de los procesos de selección de la información jurídica, a cargo de profesionales del derecho, especializadas en el tema y con amplio dominio de vocabulario jurídico controlado.

También como ideas centrales respecto de las bondades de la informática jurídica, podrían citarse además el hecho de que se almacena un volumen cada vez mayor de información a un costo cada vez más reducido, la posibilidad de nuevas opciones de obtención, combinación y reproducción de elementos de información y el acceso inmediato, independientemente del lugar en donde se encuentre el consultante.

De esta forma podríamos señalar por una parte que si ya hemos vislumbrado la importancia de la jurisprudencia como fuente de derecho, así como la necesidad de suministrar a los jueces una herramienta ágil de ayuda a la decisión, que le permita a su vez materializar el principio de justicia pronta y cumplida; y por otra hemos afirmado el carácter de derecho fundamental que corresponde a la información, y la conveniencia de que esté a disposición de la ciudadanía en general, aprovechar los adelantos de la tecnología, y particularmente de la informática, se convierte en un instrumento de realización de ese derecho fundamental, en paso firme hacia la modernización y consolidación del Estado de derecho.” (55)

---

(55) Sanchez Romero, Cecilia. Ob. Cit.; Pág 6

Como notamos la informática es un medio tecnológico que coadyuva la mayoría de las actividades del hombre y la informática a nivel jurídico registral juega un papel importante dentro de la evolución de las instituciones registrales y como herramienta de la actividad registral su aplicación hoy por hoy se hace indispensable en el Estado de derecho y se tiene que adecuar a las necesidades de cada registro que como institución busca el mejoramiento del sistema de inscripción y la seguridad de los bienes registrados.



## **CAPÍTULO IV**

### **4. La modernización registral**

Como hemos venido observando la actividad registral ha ido evolucionando según el crecimiento tecnológico, por lo que en este orden de ideas podemos determinar la modernización registral como la actualización y mejoramiento de las funciones en el ámbito del derecho registral e inmobiliario.

#### **4.1 Evolución y modernización del Registro General de la Propiedad de Guatemala**

Se afirma que el siglo XX dejó como legado una nueva era: la era de la información, por lo que debemos reconocer que el siglo pasado fue un período de múltiples avances en el campo de la tecnología, los cuales encuentran su base en la obtención, manejo y distribución y procesamiento de información.

Al respecto de los cambios que se han dado en el Registro General de la Propiedad de nuestro país podemos decir que su evolución ha sido muy lenta y sin mayor trascendencia desde que se estableció el mismo, al extremo de que hasta hace poco tiempo, seguían empleándose los mismos procedimientos obsoletos de hace cien años.

La modernización del registro es lenta y costosa pero como todo cambio implica capacitación, tiempo invertido y paciencia de los usuarios ya que lo que anteriormente parecía un proceso interminable, hoy por hoy parece una odisea. Los cambios se iniciaron a mediados de 1993, no fue hasta el período presidencial del Licenciado

Ramiro de León Carpio, que se apoyó la Comisión Nacional de Reforma Registral, la cual estaba encargada de la modernización del registro, dicha reforma fue inaugurada en noviembre de 1995. Fue hasta 1996 que se pone en marcha la reforma registral, específicamente el dos de julio, cuando se aprueba el Acuerdo Gubernativo número 317-93.

La modernización se realiza de manera progresiva y se fundamenta en la conservación y salvaguarda de la información contenida en cerca de veinticinco millones de folios escritos a mano, utilizando la tecnología más avanzada y al mismo tiempo, se inicio la automatización o computarización de los documentos, estando incorporados al sistema electrónico actualmente todos los documentos. La automatización o computarización se efectuó a través de scanner directo y tomas de fotografía digital.

El Acuerdo Gubernativo 317-93 en su Artículo uno suprimió todos los privilegios de repartir los honorarios de los registros públicos, ya que era claro que dicha remuneración no reflejaba la capacidad y funcionamiento que llevaba tanto el personal laboral de dicha entidad, al igual que el manejo y funcionamiento del mismo. A raíz de esta regulación legal se llegaron a implementar la forma en que los honorarios del registro deberían ser distribuidos, teniendo en cuenta que la modernización era más que evidente. Se le fijó un sueldo fijo al registrador, con lo que eliminó un privilegio, y se fijó porcentajes de los ingresos para la modernización de la institución.

Las primeras modificaciones se llevaron a cabo en el aspecto financiero, respecto a modo, distribución y manejo de los fondos que se percibían a través de los honorarios,

ya como un ente con autonomía financiera. El gran error en el aspecto financiero lo constituía que lo que percibía el registro era invertido al pago de honorarios de trabajadores y un mínimo los gastos generales de la institución. Con el transcurso del tiempo esta modalidad de distribución de ingresos no permitió que se automatizará la institución para responder a las necesidades de los usuarios y del ritmo tan avanzado que llevaba la modernización, pues mas bien se convirtió en una mina de oro para todas aquellas personas que laboraban en dicha institución, desvirtuando de esta manera los fines para los cuales fue creado. Todo esto provocó que el sistema registral empezara a colapsar y se hiciera cada día más evidente, tanto en las condiciones físicas en las que permanecía el edificio, al igual que en la carencia de recursos para la inversión en mobiliario y equipo para la implementación y buen manejo de dicha institución el cual dejaba mucho que desear para el cumplimiento de sus funciones.

“A principios de 1996, fue nombrado para el cargo de registrador al señor Jorge Rolando Barrios, quien también era presidente del Instituto de Derecho Notarial. Durante su gestión se lograron varios avances entre ellos el contenido en el Acuerdo 5-97 de la Comisión Nacional de Reforma Registral el cual postula el principio de continuidad de los servicios que presta el registro. El acuerdo indica que los trabajadores de dicha institución deberán gozar de sus vacaciones sin que las labores de la institución sean suspendidas, para lo cual se tomarán las medidas necesarias.”

(56)

---

(56) Star media. **La propiedad** (en línea) <http://html.rincondelvago.com/propiedad.html>. Pág. 23 (Citado el 30 de diciembre de 2008)

“En el período que media entre 1996 y 1999, el Registro General de la Propiedad de Guatemala pasó de la era del folio personal a la automatización con tecnología de punta en sus operaciones y procesos, del sistema de inscripciones en protocolos al archivo electrónico. El desarrollo de la operativa comenzó por la modernización del conjunto de normas vigentes para el registro, a partir de que se dictó el acuerdo gubernativo 317 de 1993 elaborando un plan de acción, en 1995 se estimó que la solución del registro constaba de tres etapas:

- a) El establecimiento de un sistema automatizado de operación registral, que abarcará todas las funciones y operaciones principales del registro: recepción de documentos, control y flujo de aquellos que son presentados para la calificación de inscripción, sistema administrativo de caja, proceso de registro y microfilm, y que consulta la existencia de instalaciones físicas, hardware, software básico, programas aplicativos, organización y método del proceso administrativo, documentación del sistema y capacitación del mismo;
- b) La existencia de un servicio de conservación y
- c) Un servicio de mantenimiento y de soporte de administración del sistema.

Hubo de realizarse la operación de modernización mediante dos vías paralelas:

1. La modernización del archivo registral, en el cual existían inscripciones desde el año de 1877 a la actualidad; para lo cual fue preciso digitalizar cada folio, escanearlo y pasarlo a través de cámaras digitales con el objeto de trasladarlo al sistema

informático, revisarlo a través de un control de calidad, verificarlo y luego ser aprobado por el registrador general de la propiedad y;

2. La automatización de las operaciones registrales actuales y hacia el futuro. Por lo que se estableció un sistema de recepción de documentos, con asignación de número, registro de la fecha, hora, minuto y segundos de la presentación y el cálculo de honorarios; un scanner de los documentos y su archivo en discos ópticos inmodificables; un reparto automático a una de las 85 células registrales, con el objeto de resumir en el sistema el estado del inmueble, a través de un acceso con password, garantizando así la identificación del operador, una revisión jurídica integral a todas las inscripciones del bien raíz, a la inscripción realizada por el operador, y una toma de razón del documento. Finalmente el proceso termina con la firma electrónica del registrador. De esta manera, la inscripción debidamente firmada queda incorporada de manera inmediata al sistema electrónico, en forma definitiva e inmodificable.” (57)

“Un avance en la modernización del sistema es que en la actualidad ya se pueden obtener certificaciones registrales por medio del sistema bancario, tanto en la ciudad capital como en los departamentos. Otra muestra es la inauguración de la agencia registral en el departamento de Petén. Esta oficina no funciona como una agencia receptora de documentos, ya que los únicos facultados para esto son los Registro General de la Propiedad de la zona central y el ubicado en Quetzaltenango. Sin

---

(57) Gaete González, Eugenio Alberto. Revista de derecho informático. El registro en la era informática. **Modernización registral comparada** (en línea). No. 40 (Noviembre del 2001) <http://www.alfaredi.org/rdi-articulo.Shtml?x=868>, Pág. 2 ( citado el 30 de diciembre del año 2008).



embargo, la oficina está facultada para dar información y certificaciones necesarias a los usuarios. Se recalca que esta agencia no es un registro independiente, si no una derivación del principal, para descongestionar y facilitar el uso e información a nivel departamental, máxime por la distancia a la que se encuentra el departamento del Petén con la ciudad capital. Al igual que ésta, se pretende inaugurar diversas agencias en toda la república.

La información, para que sea procesada es necesario enviarla al Registro General de la Propiedad de la zona central mediante discos ópticos, para que esta sea la encargada de procesar toda la información proporcionada y asentarla donde sea pertinente, esto es parte del proyecto de descentralización previsto. Esto responde en parte hecho de que la población ha crecido notablemente, y los índices de negocios y transacciones se han incrementado de tal manera que se necesita operar con agilidad y versatilidad.

Hablando al respecto del documento electrónico en Guatemala, este no ha sido objeto de regulación como en otros países; aún así se le ha reconocido un valor probatorio. No obstante lo anterior, no es un título inscribible en el Registro General de la Propiedad.

Otro aspecto de la modernización es la firma digital, la cual es un medio de control de alteración de documentos electrónicos que la tecnología moderna ha puesto a disposición de los usuarios de computadoras, quienes en la mayoría de los casos, efectúan transacciones que desean sólo sean conocidas por otro individuo o un grupo limitado de personas. En Guatemala, como en muchos países, se ha aceptado la

necesidad de reconocer la validez del documento electrónico para que la firma digital adquiriera operatividad, es decir no se concibe separada del soporte digital o electrónico.

Por otro lado, no se ha legislado en forma expresa sobre la misma y desarrolla una infraestructura informática que permita su aplicación en un marco de seguridad jurídica. Por ser un componente de los documentos electrónicos a la firma digital no puede atribuírsele de conformidad con el sistema jurídico guatemalteco efectos de índole registral, sino únicamente contractuales al igual que el documento electrónico.” (58)

En la actualidad además que en el registro se mantienen archivadas tres copias en discos ópticos, se ha implementado un módulo especial para vivienda social, y permite consultas electrónicas a distancia, desde el interior del país o del extranjero, a través de internet y es a partir del año de 1999 que se inició el plan piloto en que los usuarios y notarios pudieran consultar vía internet la información del registro, siendo únicamente un sistema de consulta, lo que funciona a través de lo que se conoce como servidor espejo, en el que solo se puede visualizar la información requerida, se menciona que está diseñado con las máximas medidas de seguridad y no es posible variar el contenido de la información que proporciona.

El fundamento de la modernización la encontramos en la visión de las autoridades del registro y como fundamento legal encontramos el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala que preceptúa que el Estado garantiza el ejercicio de la propiedad privada y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo

---

(58) Star media. Ob. Cit.; Pág 24

nacional en beneficio de los guatemaltecos. El Artículo 1221 del Código Civil por su parte regula que el registro queda facultado para innovar progresivamente el actual sistema, adoptando la microfilmación de los documentos, la computarización y teleproceso, de acuerdo con las posibilidades económicas de dicho registro.

#### **4.1.1 Modernización del Registro General de la Propiedad de Guatemala en la legislación comparada**

En la mayoría de los países se aplica el sistema de inscripción que implica un sistema de traslación de dominio basado en la existencia de un sistema de catastro territorial el cual permite llevar una hoja de vida, o si se quiere, ficha por cada propiedad, de tal manera que cuando ésta se transfiere o transmite, en tal folio se registra el título traslativo de dominio, dejando constancia del o los nuevos dueños.

El folio real requiere de la adopción del principio de tracto sucesivo, mediante el cual es preciso poder seguir en la ficha de inscripción la historia inmobiliaria por los anteriores dueños. Este principio resulta básico en los sistemas de inscripción derivados del sistema latino, como el español, francés, alemán y otros. No así en los que provienen del sistema sajón o de common law, ya que en ellos el registro es meramente de publicidad y por ende, la relación de unos propietarios con otros, carece de importancia. Una vez adoptado el método del folio real, se posibilita la utilización del medio electrónico informatizado en la confección de las inscripciones registrales de acuerdo con la o las disposiciones legales que lo permitan, en Argentina se establece que la inscripción se realizará destinando a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo. Será redactada sobre la

base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización.

En el caso del registro electrónico los datos anteriores son inscritos directamente por vía computacional, tomándose razón de los mismos. Para poder actuar el registrador deberá contar con la facultad legal para ello, y además deberá estar previsto el procedimiento reglamentariamente. El caso español resulta ilustrativo para verificar como se ha llegado a establecer el proceso de computarización para llevar los índices, estableciéndose primeramente la implantación obligatoria de hojas móviles en los registros, y luego la implantación de una base gráfica y la informatización de los mismos con el objeto de confeccionar los índices en la forma señalada en la resolución. En el caso argentino, también se desarrolló un plan para dejar de practicar las inscripciones a mano y proceder a su inserción computacional. Para ello se crearon matrículas o fichas electromagnéticas y se buscó un sistema de apoyo y archivo microfilmado. En la actualidad el sistema descansa sobre dos bases fundamentales: la microfilmación, sistema de archivo de reducido volumen físico, y la informática, que permite recuperar la información con rapidez y certidumbre. Toda la operación de cambio y adopción del nuevo sistema implicó una profunda transformación que abarcó las estructuras funcionales, procedimientos y rutinas operativas, capacitación y redistribución de personal y una reorganización general.

En materia de informática registral, el primer paso estará dado por la realización electrónica de la inscripción, y el mantenimiento del sistema de archivos a través de

apoyo electromagnético o bien con un sistema de microfilmación. A continuación, un segundo paso estará dado (y así lo han entendido algunas naciones que ya han accedido a esta segunda etapa), por el establecimiento de sistemas en línea que permitan que la información) que es por demás, pública, pueda acceder a la mayor cantidad de usuarios y al menor costo posibles.

De muy moderna técnica, estos medios han sido posibilitados recién en la década de los noventa y aún se trabaja en ellos en la actualidad, estimándose que de aquí a unos diez años, muchos países habrán adoptado el sistema, el cual si aún es caro, es no menos aplicado.

“En el caso de Canadá, provincia de Québec, la experiencia ha sido llevada a cabo desde 1995 y puesta en funcionamiento en aproximadamente tres años, e implica dos etapas previas a su puesta en funciones: el estudio de factibilidad y la realización del plan de gestión. La primera, implica el estudio de la realidad existente en el medio en que va a tener lugar la modernización y la segunda la elaboración de un procedimiento técnico eficaz y suficientemente veloz y seguro que asegure el éxito de la gestión. Esta última debe estar dirigida a la administración de los registros y del catastro, modernización, desarrollo de las info-rutas, percepción de los ingresos fiscales (impuestos), eliminación de los riesgos de deterioro de los archivos, garantía de la información actualizada de estos servicios, disponibilidad de una red certificada, a través de encriptación que otorgue la debida seguridad, a las administraciones municipales y locales, en cuanto a la informatización de la información relativa a subdivisiones, construcciones, mejoras, planos y modificaciones y alteraciones de

inmuebles, modificaciones relativas al impuesto habitacional y en general ingresos provenientes de la difusión de datos, en relación con los notarios, los cuales podrán practicar directamente, vía telemática, las inscripciones en el registro respectivo, mejorando su capacidad de intervención, brindando un mejor servicio al público y con una mayor participación en el sistema de autoridad certificadora, respecto de los instrumentos públicos que otorguen; en relación con la administración pública, el sistema influirá respecto de todos aquellos Servicios que tienen relación con el instrumento relativo a inmuebles.

Conforme a lo anteriormente expuesto fue necesario realizar un plan de gestión que permitiese la plena realización de las medidas propuestas; para ello se solicitó la participación del gobierno, cámara de notarios, colegios de agrimensores, entidades privadas como Bell, especialista en redes informáticas-archivex, especialista a su vez, en gestión de archivos y localización documental, y DMR, experto en desarrollo de grandes sistemas, todos los cuales, unidos desarrollaron un sistema de info-red que permitió la creación de un centro de servicios electrónicos consagrados a la publicidad de la registración inmobiliaria y oferta de servicios de valor agregado relativos a la explotación de servicios integrados de gestión territorial, cuyos clientes están constituidos por abogados que ejercen en el sector inmobiliario los cuales pueden contar con un terminal directamente en sus oficinas, los corredores de propiedades, peritos, tasadores, instituciones financieras, bancos, compañías de seguros, empresas diversas, municipalidades, organismos gubernamentales, etc., todos los cuales a través de un sistema de suscripción, pueden contar con el acceso al sistema a través de la

utilización de un simple pin (número personal de identificación) a la manera de un cajero automático.

Un segundo caso, es el de Austria, país el cual a partir del uno de enero del año 2000 estableció la obligación para los notarios de registrar y depositar todas las escrituras públicas otorgadas, en el archivo electrónico (y no sólo las de compraventa), lo que implica un gran número de instrumentos que acceden en la actualidad al registro. Además de ello, implica la delegación estatal de numerosas tareas del sector público, debiendo los notarios encargarse de ellas, como por ejemplo, además del registro de sociedades, la realización de declaraciones como apertura del giro, obtención del número de identificación de éstas (equivalente al rol único tributario), liquidación de tasas e impuestos sobre transacciones comerciales, consultas registrales, mantener al día el catastro, acceso al Banco Fiduciario Notarial, Registro Fiduciario, Registro General de Actos de Ultima Voluntad, Registro de la Propiedad, Libro de Sociedades, Registro de Multipropiedad, auto liquidación de tasas e impuestos. Todas estas actividades, pueden ser consultadas a través de terminales en el sistema de red denominado Cyberdoc (Archivo electrónico del notariado austriaco) el cual opera mediante suscripciones accesibles a todo potencial cliente que desee inscribirse. Naturalmente para acceder a determinadas áreas, debe previamente obtenerse un pin y comprobarse un interés real en ellas.” (59)

Dentro del presente análisis se puede determinar que ha sido necesario que los países adecuen sus legislaciones al desarrollo tecnológico actual, y nuestro país a

---

(59) Gaete González, Eugenio Alberto. Ob. Cit.; Pág. 3

comparación de ellos no se ha quedado a tras, a pesar del costo económico que ello implica, por lo que se ha tratado de establecer un sistema registral que no solo involucre modernización institucional sino que se aprovechen los beneficios que ofrece no solo para los usuarios del registro sino también para todos los sujetos que se relacionan con el proceso de inscripción de los bienes muebles e inmuebles de los guatemaltecos.

#### **4.2 El libro electrónico o archivo electrónico**

“También conocido como libro digital o e-book, el libro electrónico es una publicación cuyo soporte no es el papel sino un archivo electrónico, su texto se presenta en formato digital y se almacena en diskette, CD-Room o en internet. El libro electrónico permite incorporar elementos multimedia como vídeo, audio, y en el caso de internet, posibilita enlaces a otras páginas de libros digitales de la red.” (60)

“Los e-books ó libros electrónicos son textos electrónicos que contienen características de formatos especiales, las cuales permiten su lectura mediante software especializado. Los libros electrónicos tienen el aspecto de una pantalla, que imita al libro o un libro que imita a la pantalla. Con este término se denomina tanto al nuevo dispositivo de lectura diseñado para leer libros electrónicos, como a las obras en sí mismas y a los programas que se pueden instalar tanto en ordenadores de sobremesa y portátiles, como en dispositivos especiales de bolsillo y que sirven para la lectura de estos libros digitales.

El libro electrónico es una realidad reciente que está disponible actualmente y que permite recibir miles de documentos o seleccionar uno a uno varios documentos, en el

---

(60) Wikipedia, La enciclopedia libre. **Libro electrónico** (en línea). <http://www.es.wikipedia.org/wiki/concepto>. Pág. 1 (citado 10 de agosto del 2008)



formato y peso de un libro en papel. Para facilitar la lectura, las obras se pueden editar según las preferencias personales: tipo y tamaño de letra, etc.” (61)

También se define el archivo electrónico como: “un conjunto de datos que se almacenan bajo un determinado formato; puede ser guardado en el disco duro de la computadora o en algún otro medio de almacenamiento como diskette, disco compacto, unidad ZIP, etc.” (62)

“El archivo electrónico es el sistema que ofrece almacenamiento seguro para los documentos y ficheros relacionados con cada expediente, gestionando el ciclo de vida de cada documento desde su creación y registro hasta su archivo definitivo (preservación y custodia). Además de la funcionalidad de almacenamiento permite la recuperación y consulta de los documentos de cada procedimiento administrativo tanto por parte de los empleados de la administración como de los interesados en el procedimiento.” (63)

Por lo anteriormente expuesto podemos analizar, que en el tema que nos ocupa, al grupo de datos registrales acumulados en el nuevo sistema de almacenamiento del registro se le denomina archivo electrónico y al soporte digital que se utiliza para realizar ese almacenaje se llama libro electrónico.

---

(61) Aguayo, Hugo. **El libro electrónico** (10/08/2008). <http://www.ganaloquequieras.bligoo.com/.../Libros-electronicos-el-nuevo-concepto-del-libro.html> - Pág. 3 (citado el 4 de noviembre 2008)

(62) Universidad de Illinois, **Biblioteca digital** (en línea). <http://http://ciberhabitat.gob.mx/biblioteca/le/> - 14k. Pág. 7 (citado el 26 de junio del año 2008)

(63) Servicio documentación CEPYME Aragón. **El archivo electrónico en la administraciones públicas** <http://www.cepymearagon.blogspot.com/.../el-archivo-electronico-en-las.html> -. Pág. 11 (Citado el 18 de diciembre de 2008)

#### **4.2.1 Trascendencia de los libros electrónicos en la modernización del Registro General de la Propiedad de Guatemala**

Como hemos analizado la modernización del Registro General de la Propiedad implica el uso de nuevas herramientas y los archivos de papel se irán digitalizando. Se ha impulsado el uso de los archivos electrónicos tanto para uso privado como para uso legal, llegando incluso a ser la vía normal de relación con la administración pública por parte de los ciudadanos. Todo ello fomentará que la burocracia sea cada vez más electrónica, y que los archivos de las empresas dejen de ocupar espacio. Una revolución que supone grandes ventajas pero que también abre algunas incógnitas.

El incendio de la biblioteca de Alejandría en la antigüedad puso fin en pocas horas a cientos de años de sabiduría acumulada en más de 700000 volúmenes escritos sobre papel. Un desastre de estas características parece imposible a día de hoy, en plena era digital, donde los formatos electrónicos no ocupan espacio y resultan mucho más difíciles de destruir que un objeto físico.

Estas ventajas, entre muchas otras, están seduciendo poco a poco a las empresas, que apuestan cada vez más por la digitalización de todos sus archivos, incluso los legales, gracias a la paulatina introducción de la firma digital como mecanismo de autenticación de documentos y a la implementación de nuevas medidas. Si esta tendencia se impone, dentro de poco los registros documentales no necesitarán esas voluminosas copias en papel que hasta ahora llenaban el área administrativa de cualquier compañía.

Francesco Oliveras, director general de la Agencia Catalana de Certificación, citado por la autora Aguarales, asegura que: “la digitalización de archivos es una práctica que

encierra muchos enigmas que todavía están por resolver. Si bien un papel es un documento que podemos leer al cabo de muchísimos años, no estamos tan seguros de que lo mismo ocurra con un documento electrónico. Parece una contradicción, pero si un papel se conserva en buenas condiciones lo podremos consultar durante muchos años, mientras que un archivo electrónico, que no se deteriora, puede resultar inútil en el futuro si su formato queda obsoleto. ¿Quién puede ver hoy una cinta en formato betacam? Lo mismo podría ocurrir con los documentos que se archiven digitalmente ahora si no se toman ciertas precauciones.

Precisamente la perdurabilidad de los archivos electrónicos fue una de las preocupaciones que centraron la última edición de las jornadas de la firma electrónica que organiza anualmente la Agencia Catalana de Certificación. La perdurabilidad de los archivos electrónicos es un problema que nos afecta a medio y largo plazo, pero hay que trabajar desde hoy para asegurarse de que los documentos digitales perdurarán servirán en el futuro y que reunirán todos los requisitos de seguridad.” (64)

#### **4.2.2 La seguridad jurídica de los libros electrónicos**

La seguridad jurídica es un principio del *ius gentium*, fruto de la recta razón humana, es decir, se trata del primer consenso jurídico evidente. Es un derecho de gentes, que en un principio se confundió con el derecho natural, particularmente en las concepciones de los jurisconsultos Gayo y Paulo, pero que a partir de Ulpiano se distinguió del *ius*

---

(64) Agualeles, Sara. **Adiós al papel**. (en línea). [http:// www.noticias.com/noticia/adios-al- papel-48c.html](http://www.noticias.com/noticia/adios-al-papel-48c.html) - 44k -. Pág. 23 (citado el 6 de mayo de 2008)

naturale, tradición que recogieron, entre otros, Justiniano, y luego Tomás de Aquino, de suerte que ya en la Escuela Salmantina del siglo XVI.

Toda la costumbre tiende, inexorablemente, a fortalecer el principio de seguridad jurídica, como expresión máxima del *ius gentium*. Es por ello que las formalidades y procedimientos tienden a ser un ritual que vivifica el principio de seguridad jurídica, de manera que todos saben que, al obedecer ciertas prácticas formales comunes, se efectivizan las garantías del hombre.

Uno de los principios formales de la seguridad jurídica latente es el referente a la determinación legal para todos los actos de las autoridades, así como el de un margen de indeterminación con respecto a los particulares. Así las autoridades sólo pueden hacer aquello que esté permitido por la ley, de manera que no pueden crear formas jurídicas, al paso que los particulares pueden hacer todo aquello que no esté prohibido legalmente.

La seguridad jurídica es un principio fundamental del derecho, y se expresa cuando el individuo como sujeto activo y pasivo de relaciones sociales, sabiendo y debiendo saber cuáles son las normas jurídicas vigentes, tiene fundamentadas expectativas que ellas se cumplan.

La preocupación por la seguridad jurídica se expandió en los albores de la ilustración como un grito de protesta ante un universo jurídico compuesto por un pluralismo de fuentes (derecho real, costumbres, estatutos de los gremios, corporaciones o ciudades, derecho romano, canónico, etc.), sin derecho de prelación y sometido a las reglas abiertas de interpretación de los jueces y magistrados.

Más tarde, vuelve a desarrollarse una fuerte corriente en el período entre las dos guerras mundiales. Estos datos revelan que el discurso de la seguridad jurídica adquiere especial intensidad y relevancia cuando se percibe su deterioro por obra de las grandes transformaciones experimentadas por el derecho, o cuando se exagera su existencia y sobredimensiona su valor, ignorando u ocultando las abundantes situaciones reales de inseguridad jurídica.

Hoy, tal vez el incremento y pluralidad de fuentes normativas, que están caracterizando nuestros sistemas y el desconocimiento de una serie de circunstancias que provocan inseguridad en los individuos respecto del sistema jurídico, deben ser considerados para retomar la necesidad de investigar y poner atención a este valor jurídico, en tanto y en cuanto nos permitan dar eficacia al ordenamiento jurídico.

Se ha considerado que, entre los elementos propios de un Estado de derecho, se encuentran la seguridad jurídica, la certeza del derecho y la protección de la confianza de quienes desarrollan su actividad con sujeción a sus principios y normas positivas. Esto implica que toda persona ha de poder confiar en que su comportamiento, si se sujeta al derecho vigente, será reconocido por el ordenamiento jurídico, produciéndose todos los efectos legalmente vinculados a los actos realizados.

Podemos señalar que el valor de la seguridad, puede concebirse de dos maneras:

- a. 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 que la norma será cumplida.

b. Certeza jurídica o certeza del derecho, 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.

En opinión del profesor Jaime Williams, citado por la estudiosa Danoso Abarca “la certeza del derecho requiere de cuatro condiciones:

1. Que el derecho sea positivo.
2. Que la norma preexista a la conducta regulada por ella.
3. Que la norma sea conocida, así como las consecuencias de su incumplimiento.
4. Que la norma sea inteligible, es decir carezca de ambigüedad que pueda dar lugar a equívocos.

En la mayoría de los ordenamientos jurídicos existen principios y normas que realizan la seguridad jurídica: publicidad del derecho, presunción de conocimiento de la ley y el principio iura novit curia, en tanto y en cuanto se relacionan con el conocimiento del derecho intentando esbozar algunas propuestas sobre la materia.” (65)

“También podemos concebir la seguridad jurídica como, principio del derecho universalmente reconocido, que se entiende como certeza práctica del derecho, representa la seguridad de quien conoce o puede conocer lo previsto como prohibido, mandado y permitido por el poder público respecto de uno para con los demás y de los demás para con uno.

---

(65) Danoso Abarca, Lorena. Revista del derecho informático. **El derecho informático**. (en línea) No.8 (2003).<http://www.derechoinformatico.uchile.cl/CDA/der...articulo/0,1433,SCID%253D11053%2526ISID>. Pág. 9 (citado el 18 de diciembre de 2008)

En la mayoría de los ordenamientos jurídicos positivos, existen normas destinadas a realizar este principio.” (66)

La seguridad jurídica, valor esencial de derecho, afianza la justicia, asegura la libertad, se apega a la paz social y por todo ello, resulta ineludible para realizar el bien común. Dicha seguridad debe alcanzar tanto a la titularidad y al contenido de los derechos como a la protección del tráfico sobre los mismos.

Es aconsejable que los registradores informen y orienten en el ámbito de su función, especialmente si así lo requieren las dificultades del caso o la complejidad de la situación registral, para evitar conflictos en el proceso de inscripción. Las cada vez más frecuentes relaciones internacionales imponen la necesidad de la adopción de criterios comunes en la regulación civil y publicidad registral de las diferentes formas de propiedad para evitar la aparición de fraudes inmobiliarios.

En este sentido, se estima que las declaraciones aprobadas en los distintos congresos internacionales del derecho registral ofrecen, en su conjunto, un sistema de elevado desarrollo técnico y eficacia práctica que proporciona las soluciones adecuadas para la consecución de la seguridad jurídica.

“La actividad del registrador debe dirigirse a proporcionar seguridad jurídica por los medios técnicos más idóneos. Específicamente, en materia informática, se reitera lo

---

(66) Wikipedia, La enciclopedia libre. **Seguridad** (en línea). <http://www.es.wikipedia.org/wiki> (concepto). Pág. 2 (citado el 5 de agosto de 2008)

declarado en el congreso internacional de derecho registral de Madrid, en 1984, al tratar al derecho como condicionante de la técnica de procesamiento de datos.

La técnica de procesamiento de datos debe considerarse como medio auxiliar del registrador o encargado del registro. Los asientos registrales, practicados previa calificación del registrador, producirán los efectos que les atribuyan sus respectivos ordenamientos jurídicos.

De acuerdo con los términos de la Carta de México en lo concerniente a la coordinación entre el registro inmobiliario y el catastro parcelario, la utilización de los medios informáticos facilitará la identificación gráfica de las fincas inscritas, con objeto de aumentar la seguridad jurídica proporcionada por los registros inmobiliarios.

Se recomienda que las legislaciones nacionales regulen la responsabilidad resultante de la utilización de técnicas informáticas como medios auxiliares de la actividad registral. Las aplicaciones informáticas en los registros jurídicos deberán respetar, en todo caso, el derecho fundamental a la intimidad personal, de acuerdo con normativa de cada Estado.” (67)

#### **4.2.3 La seguridad jurídica de los libros electrónicos del Registro General de la Propiedad de Guatemala**

El Artículo dos de la Constitución Política de la República de Guatemala preceptúa que dentro de los deberes del Estado están garantizarle a los habitantes la seguridad, y como ya vimos la seguridad jurídica como principio se entiende como la garantía dada

---

(67) Danoso Abarca, Lorena. Ob. Cit.; Pág 10



al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos, o si éstos llegarán a producirse, le serán asegurados por la sociedad protección y reparación.

Dicho en otras palabras, la seguridad jurídica es la certeza que tiene el individuo de que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares, establecidos previamente.

A pesar de esa garantía sobre los intereses jurídicos que el Estado brinda a los guatemaltecos el Registro General de la Propiedad dejó expuestas sus deficiencias, luego que el 7 de mayo del año 2003 colapsará y se perdieran 90 mil imágenes electrónicas, 340 imágenes en discos, luego el 6 de octubre del año 2004 el registro vuelve a tener problemas informáticos, pues el cambio en los programas de computación provoca irregularidad en la certificación de documentos y operaciones registrales. Además, se denotó un equipo de computación y de red en mal estado y sobre todo, obsoleto. Y por último, lo que más quejas provocaba por parte de los usuarios, los retrasos en la entrega de documentos, los innumerables errores y la falta de certeza jurídica.

Años después el registro muestra una nueva cara, y la registradora del Registro General de la Propiedad, hasta el año 2008, Arabella Castro, profesional del derecho y con una trayectoria política en nuestro país, ha opinado sobre los logros y retos que aún persisten e indica que: “se ha estado trabajando, no sólo en función de poderle servir mejor al usuario sino es estar más cercano a él, que se han obtenido logros gracias al

proceso de reingeniería, que hizo que el proceso sea más transparente, que permita menos contaminación externa, pero que a su vez, lleve justicia a los trabajadores, en especial a toda el área de operación registral.

El problema principal es que los operadores y registradores no ganan un salario, sino ganan a destajo. En este punto, era donde, indica la registradora, había mucha manipulación, o por lo menos de eso se quejaban siempre, de que el reparto de documentos iba con dado cargado, que favorecía a unos y desfavorecía a otros.

Hemos trabajado un proceso, que costó que lo comprendieran, pero yo diría, indica la registradora, que hoy el 99% de la gente confía en el proceso de distribución de documentos, que lo hace una máquina y no nosotros. El otro tema que tenía que mejorar era asegurarle al país que la información que está acá está bien resguardada.

En el 2003 existió en el registro un colapso, en donde se perdieron más de 2000 imágenes electrónicas, o sea imágenes de inscripciones efectivamente hechas que estaban en el sistema, eso hizo que la actual administración tuviera que recuperarlas a pie. Pero no sólo ha sido el problema de recuperar, sino de asegurarnos de que eso no va a volver a pasar otra vez en el país.

Sobre el tema de la certeza jurídica el registro está funcionando muy bien, pues el sistema le avisa al abogado que la escritura número tal entró hoy al registro. Una de las maneras de vender falsamente los documentos, es falsear los protocolos de los notarios.

Con relación a la modernización tecnológica, uno de los problemas grandes que tenía el registro, es que las computadoras se van declarando obsoletas cada cinco años; pero pasaba que al registrador le tocaba venir y cambiar un equipo que valía 20 millones de Quetzales.

Ahora tenemos una cuenta, que podríamos manejar libremente los registradores, incluyendo al de Quetzaltenango; de todo lo que entra, se guarda el 20%, y que puede sacarse sólo con autorización de la Comisión Registradora Nacional, sólo para efectos de modernización.

Entre los principales retos está lograr que se apruebe en el Congreso de Guatemala la firma electrónica, de esa manera se podría usar a la banca como sede del registro.

También, mencionó Castro que era importante proporcionar mayor certeza jurídica pues se han visto en Petén los robos de las fincas, que no han sido problema que se diera dentro del registro, excepto el caso que es antes de que se pusieran una serie de seguros. Para Castro, el congreso tiene una responsabilidad para crear las herramientas notariales, tiene la ley de notariado para ser aprobada.” (68)

De acuerdo con algunos notarios, el que hayan digitalizado el registro tiene sus ventajas, pero también desventajas, y frente al proceso de informatización se han planteado las desventajas, tanto del antiguo sistema, como del proceso en sí mismo. Es

---

(68) Morán del Cid, Antonio. **El registro de la propiedad garantía de un resguardo**. En: Entrevista con Arabella Castro, registradora (en línea) [http://www.deguate.com/.../politica\\_entrevistas/El\\_Registro\\_de\\_la\\_Propiedad\\_la\\_garantía\\_de\\_un\\_resg\\_5985.shtml](http://www.deguate.com/.../politica_entrevistas/El_Registro_de_la_Propiedad_la_garantía_de_un_resg_5985.shtml). Pág. 32 (citado el 30 de diciembre de 2008)

por eso que para algunos autores las ventajas y desventajas de la modernización del Registro General de la Propiedad de Guatemala son las siguientes:

“Ventajas:

1. La seguridad jurídica; ya que la información solo se puede consultar y no modificar.
2. Hace más rápido el servicio al usuario.
3. Se hace más fácil el trabajo del personal o de los operadores con el uso de las computadoras.
4. En la operación se mantiene garantizado el principio de prioridad.
5. Conlleva la descentralización del registro que beneficiaría a la población en general.
6. con el uso de Internet ayuda a los profesionales notarios en sus actividades.

Desventajas:

1. De no contarse con los controladores necesarios, podría incurrirse en delitos de orden informáticos.
2. La tecnología debe actualizarse constantemente.
3. Los infractores tienen mayor nivel o mejor nivel de conocimiento, porque tienen que conocer de ingeniería en sistemas para incurrir en algún ilícito penal.
4. La falta de legislación completa y adecuada en materia de delitos informáticos, podría conllevar a la comisión de ilícitos no regulados en la ley y por lo tanto, no sancionables.

5. Que al inicio ocasiona serios problemas de congestionamiento de público y trabajo, pero ello va mejorando en forma progresiva.” (69)

A nuestro humilde criterio creemos que dentro de la desventaja del sistema manual se plantea la que se refiere a que es lento, la búsqueda de la información realizada por una persona en volúmenes y ficheros requiere de un buen tiempo. La consecuencia inmediata de lo anterior es que el resultado es poco seguro, es suficiente con saltarse una hoja o ficha para cometer un error.

Pero dentro de las desventajas de la informatización encontramos el problema de la resistencia de los empleados a utilizar las tecnologías, la necesidad de renovar todo el sistema, lo que traerá aparejado la necesidad de realizar cambios en la forma (formularios nuevos) y el fondo (nueva ley registral). Normalmente se dice que dicho sistema no es infalible, que el procedimiento puede sufrir caídas o los problemas que suscita un corte en la energía eléctrica; es un tema de seguridad informática que deberá tener su plan de contingencia.

Pero no debemos dejar fuera las ventajas, dentro de las cuales encontramos sin lugar a dudas la rápida recuperación de los datos; ya que la búsqueda se realiza en gran cantidad de información y el sistema tarda solo segundos.

---

(69) Domínguez Valle. Ob. Cit.; Pág. 27.

Tampoco debemos perder de vista que la informática es una herramienta de apoyo a la función registral, que nos permitirá realizarla más eficazmente y que nos permite realizar estadísticas, elemento muy útil para realizar una planificación exitosa.

Como hemos estudiado, existe una reforma en la actividad registral, lo cual es significativo en estos tiempos en que la población necesita de seguridad jurídica en los actos y contratos que realiza y que tienen relación con propiedades y demás derechos reales, que de alguna manera afecta su patrimonio, su propiedad y que evite lo que se estuvo dando anteriormente en el registro en cuanto al mal manejo de los libros, extravío de los mismos, la mutilación de las hojas de algunos libros, que daba lugar a que los propietarios no hicieran valer su derecho por no existir en el registro y que pudiera prestarse eso a actividades de corrupción de personas ajenas a los intereses propios de las personas y sus propiedades o sus inmuebles o muebles identificables inscribibles en el registro.

Lo bueno es que los trámites son más ágiles y ya no es necesario buscar detalles en los libros físicos; lo malo es que la digitalización no genera certeza jurídica para que en cualquier momento los guatemaltecos sean víctimas de un robo virtual.

“La Registradora Arabella Castro está consciente de ello y de que pasarán al menos diez años antes de que se garantice la certeza jurídica del registro.” (70)

“Como ejemplo de los riesgos virtuales encontramos la caída del sistema informático del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social (IGSS) que alertó a sus autoridades.

---

(70) Morán del Cid, Antonio. Ob Cit.; Pág. 33

Alguien había ingresado desde internet a sus archivos digitales, y había provocado una crisis en el sistema.

De inmediato, los ojos y la sospecha se volcaron en contra del entonces jefe de informática, quien estaba suspendido, por enfermedad.

Pero las averiguaciones del Ministerio Público no establecieron que esa persona hubiera sido responsable del bajón en el sistema que almacena todo tipo de información como datos de las clases pasivas, programa de invalidez, vejez y sobrevivencia, suspensiones y finanzas, entre otros.

En ese caso el fiscal de delitos contra la propiedad intelectual, pidió el sobreseimiento del caso porque no encontró evidencia en su contra y aseguró que muchas personas tienen clave para ingresar al sistema, incluso, las delegaciones departamentales lo hacen desde internet y que el sistema fue vulnerable para alguien que quiso ingresar. Pero afortunadamente no hubo daños.

El fiscal explica que en su oficina ha recibido al menos cinco casos de delitos informáticos. Sin embargo, sospecha que existen más, y se trata de aquellos que afectan a los ciudadanos, pero que no han sido denunciados.

Franklin Navarro, experto en seguridad informática, citado por Menocal, detalla que el año recién pasado una entidad bancaria del país fue víctima del saqueo de una base de datos de sus clientes, buenos y morosos. Alguien ingresó desde internet y saqueó estos archivos, lo cual afectó la información sobre los clientes del banco.

De hecho, afirma Juan Osorio, programador bancario, que el sistema financiero virtual guatemalteco usualmente no trabaja por la noche. Las caídas de los sistemas empiezan como a las seis de la tarde. Los bancos virtuales, por lo general, no trabajan de noche, porque en ese momento no hay mucha gente de soporte monitoreando los cambios inusuales en las redes, admite.

El experto explica que muchas empresas han desarrollado una especie de sistemas señuelo, con la idea de que sean éstos los dañados. Aún así, han salido afectados, tal y como ocurrió a una distribuidora de materiales de construcción a nivel nacional.

Según la abogada Ada Redondo, experta en este tipo de temas, la legislación guatemalteca es débil pues en la ley no está plasmada la intencionalidad del sujeto activo o del delincuente. El Código Penal no contempla la personalidad y no tiene las agravantes de los delitos. El juez afronta problemas para resolver, porque el Ministerio Público no logra identificar al tipificarlo.

El Código Penal establece que quien destruya, altere, borre, inutilice, cree bancos de datos y ello pueda afectar la intimidad de las personas, oculte o distorsione información y destruya programas, será sancionado con entre seis meses y cuatro años de prisión, más multa que no pasa de dos mil quetzales.” (71)

“La registradora Arabella Castro dio a conocer los esfuerzos invertidos para poder resguardar las garantías del valor de una posesión y quiénes en realidad son los verdaderos dueños y para que sirve contar con todo este respaldo legal.

---

(71) Menocal, Carlos. Prensalibre.com. **Usuarios de internet, víctimas de delitos** (en línea). <http://www.prensalibre.com/pl/2006/febrero/26/135543.html>. Pág. 15 (citado el 4 de noviembre de 2008)



Y al respecto del impacto del registro en la población guatemalteca manifiesta que el guatemalteco de hoy, cuenta con toda la certeza y seguridad jurídica que ofrece el registro y en el campo de la informática desde el año 2003 todos los propietarios tienen acceso a la información que requieran por medio de la red en línea, garantizando con ello, la seguridad y que los procesos sean más transparentes

Que en la actualidad, se ha estado trabajando por el resguardo registral a través de la seguridad informática, de alto nivel tecnológico, donde la intervención humana, en nuestro sistema, obliga a dejar una bitácora, en cuestión de unos segundos, eso significa que la información es sumamente precisa y que cualquier cambio es casi imposible.

Considera que sobre el costo de la implementación de dicho sistema informático hasta ahora se lleva una inversión de 25 millones de Quetzales y se puede decir que se cuenta con todos los adelantos tecnológicos para brindar lo mejor del servicio con memorias de cantidades de terabytes, las cuales, cada una de esas memorias tiene un costo de 100,000 dólares, contando también con el soporte de apoyo informativo, para que la información no se pierda.

Sobre la capacidad de almacenamiento de este sistema de datos de todo el país asevera que definitivamente, están preparados para cuantificar la información y los procesos de información que han sido acompañados para que no se pierdan.

Los valuadores, tienen registro con huella digital y la verificación, prácticamente es perfecta para que no existan errores, hasta ahora tenemos la capacidad de registrar más de ochenta mil hojas diarias y los procesos de registro son altamente sofisticados,

que puede afirmar que más del 65% de los documentos salen en el término de cinco días hábiles.

Opina que la aceptación de los notarios al sistema ha sido total y esperan que no solo sea un proceso que dure lo del gobierno, sino pueda seguir adelante con las implementaciones que sean necesarias.

Que precisamente, cuentan con un proyecto de un plan estratégico que llevará ocho años y que se espera dejar un proceso de registro, con los grados de excelencia que se requieren para esta tarea.

Además se tiene que implementar más, en cuanto a la seguridad informática, y que la población cuente con este sistema para beneficio de todos, pues la tarea esencial es el registro de valores y estamos concientes del valor que representa una propiedad para los guatemaltecos.

También piensa que a través de este nuevo proceso nace una cultura de valores lo cual se puede reflejar en una cultura muy urbana, que quisiera circunscribirla, casi a las grandes ciudades del país, pues la idiosincrasia de los pueblos es muy diferente, pero esto enfoca el orden para registrar un bien registral, representando así, la verdadera forma legal de hacer los registros y declaraciones registrales, que servirán en cualquier momento como la garantía, la existencia y pertenencia de los valores para poseerlos o para usarlos en cualquier transacción comercial, dando tranquilidad a los herederos o compradores de los bienes, ahorrándose así, pleitos y juicios legales, por no estar las propiedades, bajo los respectivos nombres.

El trámite es sumamente sencillo, se compra la propiedad, se paga el IVA y se registra en la dirección del registro general de la propiedad, haciendo certero, el primero en tiempo es primero en derecho. Eso no se refiere al primero que compró, sino al primero que registró.

Consideró que definitivamente en la actualidad se tiene el mejor de los sistemas para que los guatemaltecos radicados en el exterior tengan las mismas garantías para el resguardo de sus bienes y puedan consultar y verificar la existencia de los bienes que están en trámite para cualquier transacción.

Es por eso la importancia que se tiene, en cuanto a la contraseña que se les da a los profesionales del notariado, que les otorguen a los propietarios, dicha contraseña, para que ellos desde cualquier parte, puedan constatar la validez y existencia de los trámites y que la información que se requiera, pueda ser ampliada por medio de nuestro sistema, en cualquier momento.” (72)

Como ha manifestado la registradora, los datos resguardados en el registro están garantizados a través de un sistema eficiente y ordenado que se ha dirigido a prestar un servicio hacia el futuro y todo lo que eso conlleva, “además se han realizado tres copias de seguridad, depositadas dos en Guatemala y la tercera en el extranjero, por lo que se cuenta con tres copias de seguridad de esos datos, que en caso de un desastre nacional de grandes proporciones puedan suplir la pérdida de información mediante la utilización de discos ópticos, de los cuales se guarda una copia, en la sede del registro,

---

(72) Morán del Cid, Antonio. Ob. Cit.; Pág. 34

otra en bóvedas del Banco de Guatemala y una tercera, en el Archivo de Indias de Sevilla, según acuerdo acordado con el Ministerio de Educación y Cultura de España y el Registro General de la Propiedad de Guatemala, por el que se deposita una copia electrónica (CD-ROM) de los asientos de dicho Registro en el Archivo General de Indias. La firma del acuerdo, tuvo lugar en ese centro y se dio la entrega simbólica de 7CD-ROM, por parte del anterior registrador, Jorge Rolando Barrios. Posteriormente fueron recibidos en el Archivo General de Indias 343 CD-ROM conteniendo la reproducción de los libros de los departamentos de Alta Verapaz, Baja Verapaz, Chimaltenango, Chiquimula, Izabal, Jalapa y Jutiapa, Sacatepéquez y Zacapa.” (73)

Asimismo desde 1996 el Registro General de la Propiedad ha llevado a cabo la reproducción sistemática de los libros registrales para salvaguardar la información y evitar el deterioro que produce su consulta, la cual es accesible a través de internet.

En la actualidad el Licenciado Sergio Eduardo Romano Monzón, preside desde el 17 de abril del 2008 el Registro General de la Propiedad, en sustitución de la licenciada Arabella Castro de Paiz, quien ejerció el cargo durante los 4 años anteriores.

El nuevo registrador asevera que: “hay actividades y metas muy importantes, establecidas con anterioridad, que no se pueden quedar a medias.” (74)

---

(73) Ministerio de cultura y deportes, España. Cooperación española. Boletín informativo. **Archivos estatales**. No. 4 (2000) [http:// www.mcu.es/archivos/boletin/boletin3/coo.htm](http://www.mcu.es/archivos/boletin/boletin3/coo.htm). Pág. 18 (visitado el 4 de agosto de 2008)

(74) Hernández, María José. El periódico. **Nuevo registrador de la propiedad asume el cargo**. (23 de abril de 2008) <http://www.elperiodico.com.gt/es/20080423/pais/53252->. Pág. 4 (citado el 9 de mayo de 2008)

Después de analizar la presente investigación podemos afirmar que Guatemala se ha situado entre los países en vías de desarrollo y ha entrado en la evolución tecnológica mundial; actualmente podemos decir que esta pisando los talones de otros países desarrollados en materia tecnológica, pero como toda creación humana los modernos sistemas registrales no son infalibles y en cualquier momento pueden sufrir desperfectos técnicos y a pesar del almacenaje en gran escala que se logra a través de la ayuda de la informática los registros modernizados se tornan obsoletos con el paso inminente del tiempo; por lo que se debe tomar en cuenta que la información recopilada y asegurada a través de copias digitales deben ser actualizadas constantemente ya sea por datos resguardados que han sufrido cambios, como también en materia técnica, por el avance tecnológico que se da día con día. En Guatemala, en caso de sufrir una pérdida eventual de la información de los bienes jurídicos registrados, el sistema utilizado por el Registro General de la Propiedad de Guatemala se hace certero, por la existencia de copias de los libros electrónicos en que se almacena la información, en diferentes instituciones tanto nacionales como extranjeras lo cual da la confiabilidad a los guatemaltecos que a pesar de padecer la destrucción de la información ésta se suple con las reproducciones existentes.

Sin embargo, tenemos que tomar en cuenta que no todo depende de la modernización de los nuevos sistemas registrales, también se impone la calidad moral de los funcionarios que se encuentren a cargo de las instituciones y por ende de los sistemas que se ocupan de resguardar los bienes jurídicos de los habitantes de este país. Los guatemaltecos poseen una triste historia de desigualdad social por lo cual no es despreciable su sentimiento de lucha por la protección de sus bienes, por lo que las

autoridades que se encuentran al mando de las instituciones públicas como lo es el Registro General de la Propiedad deben anteponer los intereses del pueblo sediento de justicia y transparencia antes que los intereses personales ya que en estos tiempos de irrespeto al derecho ajeno los guatemaltecos necesitan la certeza de que el Estado realmente cumpla con su fin de brindarles seguridad. El Estado por su parte en su afán de cumplir con el bienestar social ha implementado la modernización del Registro General de la Propiedad que como todo lo nuevo ha tenido desaciertos pero no podemos dejar por un lado que también se han tenido logros muy satisfactorios, los cuales veremos más claramente en el transcurso de unos años, mientras tanto debemos estar esperanzados que toda mejora institucional se aplique en beneficio de los ciudadanos guatemaltecos y por lo tanto que sea de la mejor calidad.



## CONCLUSIONES

1. A pesar que la población ha crecido notablemente y que los negocios y transacciones se han incrementado, en la actualidad existen solamente dos registros encargados de los procesos de formalización de la propiedad del territorio guatemalteco, el Registro General de la Propiedad de la zona central, con sede en la ciudad capital, y el segundo Registro General de la Propiedad con sede en la ciudad de Quetzaltenango, lo cual provoca gastos de dinero y tiempo en los trámites registrales, resultando perjudicados los usuarios de los lugares más alejados de la república.
2. A pesar que ya hace años inició la renovación del Registro General de la Propiedad de Guatemala la mayoría de la población guatemalteca no está informada sobre el proceso de modernización de dicho registro, lo que hace que se desconozcan los logros obtenidos, se tenga cierta renuencia al nuevo sistema de inscripción y que se produzca desconfianza al sistema de almacenamiento de datos.
3. Como todo cambio, el proceso de modernización del Registro General de la Propiedad de Guatemala implica adiestramiento constante del personal del registro, paciencia de los usuarios, tiempo y recursos invertidos, pues no se puede esperar que los logros que se han planteado para mejorar el servicio que presta dicha institución se alcancen de un día para otro.
4. El actual sistema de inscripción de Guatemala cuenta con todos los adelantos tecnológicos y los propietarios tienen acceso a la información que requieran por medio de la red en línea, lo cual garantiza procesos más transparentes, sin embargo debe tomarse en cuenta que como toda obra humana no son perfectos y llevan aparejados riesgos, como lo es la pérdida de los datos almacenados por delitos de orden informático.



5. La pérdida de los datos resguardados en el Registro General de la Propiedad de Guatemala por causa de la caída del sistema es muy remoto, ya que fundamenta su seguridad en tres copias en discos ópticos archivadas en la sede del propio registro, otra en bóvedas del Banco de Guatemala y una tercera, en el Archivo de Indias de Sevilla, España, así como información almacenadas en memorias de cantidades de terabytes, contando también con el soporte de apoyo informático, para que la información no se pierda.

## RECOMENDACIONES

1. En virtud de la descentralización territorial se hace necesario que el Estado de Guatemala cree paulatinamente registros de la propiedad, ya sea de forma regional o de alguna otra forma de organización territorial determinada en la ley, para que el servicio registral sea más efectivo al acercarse al lugar de origen de los guatemaltecos y así favorecer a los usuarios de los lugares más alejados de la república.
2. Que el Estado de Guatemala mantenga enterados a todos los ciudadanos en los temas que respecta al proceso de inscripción en Registro General de la Propiedad, logros obtenidos, recursos invertidos, etc., en por lo menos dos medios de información masiva escrita o audiovisual, para que los usuarios en general estén informados y no quepan dudas de las actividades llevadas a cabo por el registro.
3. Que las autoridades al mando del Registro General de la Propiedad de Guatemala realicen una esmera selección del personal teniendo en cuenta no sólo su capacidad laboral sino su calidad personal y mantenga una capacitación constante tanto en el aspecto técnico como ético para que los procesos de inscripción y el servicio prestado por dicha institución sea más ágil, rápida, segura y confiable, a partir del elemento personal.
4. Que el Estado de Guatemala conciba a través del Registro General de la Propiedad un sistema basado en un seguro de título, constituido con un pago solidario entre el registro y los interesados sobre el porcentaje de cada operación, que en caso de pérdida de datos por delitos de orden informático en que se demuestre la responsabilidad penal del personal de dicha entidad, tienda a resarcir los intereses de los usuarios que resulten afectados, siempre que se haga constar que los actos jurídicos fueron debidamente registrados.

5. Que el Registro General de la Propiedad de Guatemala implemente un programa de constante renovación de las copias de los datos resguardados que existen no solo en la nación sino en el extranjero, para mantener al día la información que es protegida en el registro y también estar actualizados en los perfeccionamientos tecnológicos y así evitar que el actual sistema se vuelva obsoleto e inutilizable con el paso del tiempo.

# **ANEXOS**

## TRABAJO DE CAMPO

Para inquirir sobre la Seguridad de los Libros Electrónicos del Registro General de la Propiedad de Guatemala se realizó una investigación de campo en la ciudad de Guatemala, departamento de Guatemala, en la que se dirigió una encuesta a cien personas entre ellos abogados y notarios, así como usuarios y personal del Registro General de la Propiedad de Guatemala, en un período que abarcó del 1 al 15 del mes de abril, del año 2008, en la cual respondieron a las siguientes preguntas:

¿Considera usted que existe más seguridad frente a la pérdida de datos en el Registro General de la Propiedad de Guatemala si estos se resguardan en soporte papel?

Si

No

¿Por qué?

¿Considera usted que existe más seguridad frente a la pérdida de datos en el Registro General de la Propiedad de Guatemala si estos se resguardan por medio de un sistema electrónico?

Si

No

¿Por qué?

¿Considera usted que el sistema de almacenamiento de datos utilizado actualmente por el Registro General de la Propiedad de Guatemala es seguro y confiable?

Si

No

¿Conoce si el Registro General de la Propiedad de Guatemala tiene un plan de contingencia en el caso de pérdida de datos?

Si

No

¿Cuál?

¿Considera usted que el sistema de almacenamiento de datos del Registro de la Propiedad General de Guatemala tiene ventajas?

Si

No

¿Cuáles?

¿Considera usted que el sistema de almacenamiento de datos del Registro General de la propiedad de Guatemala tiene desventajas?

Si

No

¿Cuáles?

¿Ha sido usted víctima o conoce de algún caso en que se halla sufrido de pérdida de datos en el Registro General de la Propiedad de Guatemala, por caída del sistema?

Si

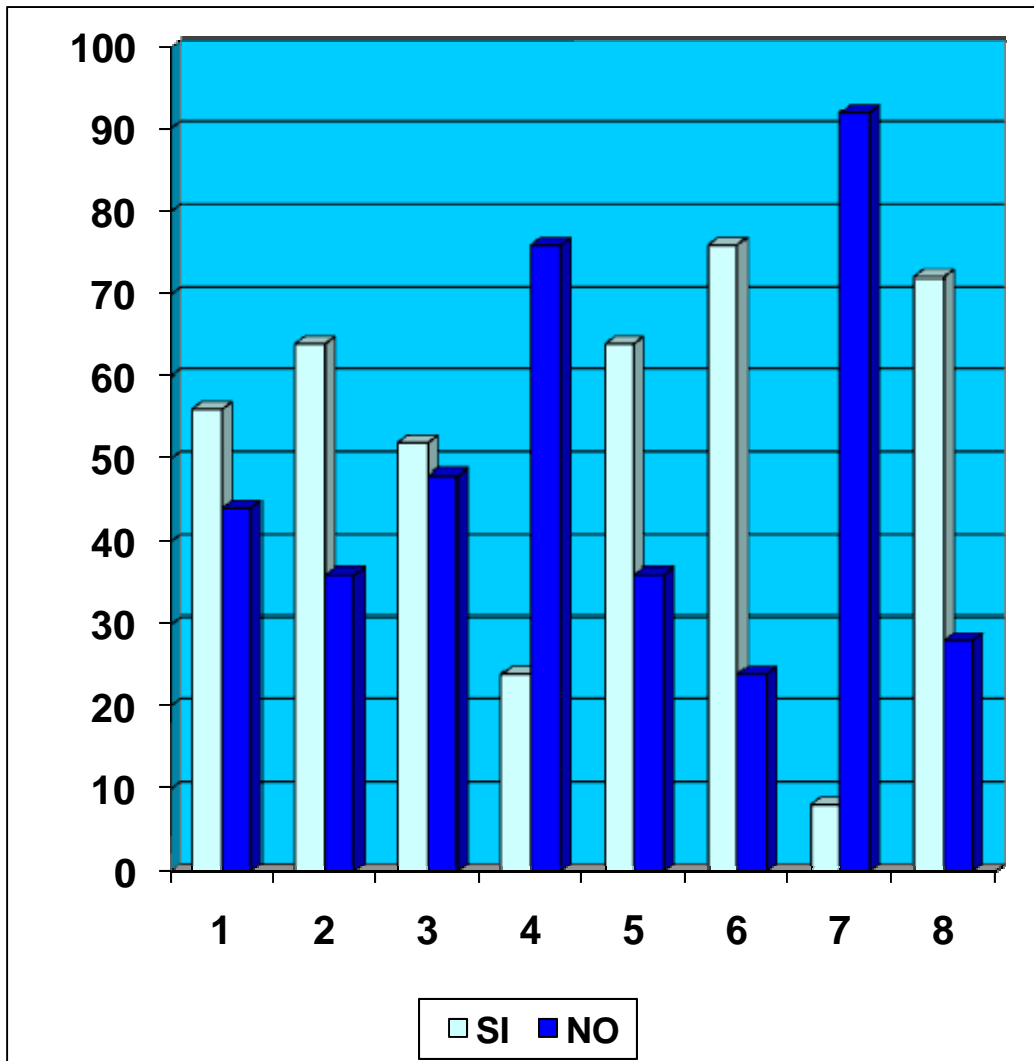
No

¿Considera usted que el Registro General de la Propiedad de Guatemala cumple, a través de la implementación los libros electrónicos, con el objetivo primordial de Seguridad Jurídica?

Si

No

## INTERPRETACIÓN GRÁFICAS DEL TRABAJO DE CAMPO



## INTERPRETACIÓN DE GRÁFICAS

La gráfica de barras dobles fue elaborada con los resultados obtenidos de la encuesta realizada en la ciudad de Guatemala, departamento de Guatemala, que se dirigió a Abogados y Notarios así como a usuarios y personal del Registro de la Propiedad de Guatemala, la cual representa los siguientes resultados:

La barra número uno representa que el 56% de los encuestados considera que los datos resguardados en soporte papel es segura y el otro 44% considera que no, por lo que la mayoría de los encuestados cree que no hay respaldo jurídico con el soporte papel ya que afirmaron que es más fácil la pérdida de datos por el deterioro del papel.

El la barra número dos se representa que el 64% de la muestra encuestada considera que el almacenamiento de datos por medio de un sistema electrónico es más seguro y el 36% considera que no, lo que significa que hay una mayor seguridad jurídica en esta clase de respaldo electrónico por la existencia de copias de seguridad de los datos almacenados.

En la gráfica tres se interpreta que el 52% de los encuestados cree que el sistema electrónico que actualmente utiliza el Registro General de la Propiedad de Guatemala es seguro y confiable y el otro 48% considera que no, lo que representa que la mayoría de la población confía en que los datos almacenados son lealmente protegidos por dicho registro.

En la barra número cuatro se indica que el 24% de las personas encuestadas tiene conocimiento de la existencia de un plan de contingencia en el Registro General de la Propiedad de Guatemala, en caso de pérdida de datos y el otro 76% manifestó que desconoce el tema, por lo que se concluye que hay poca información a la población guatemalteca sobre las medidas de seguridad que posee el Registro General de la propiedad el cual posee varias copias en el extranjero.



En la lectura de la gráfica seis es notorio que el 64% de la población encuestada considera que existen ventajas en el procesamiento electrónico de datos en el Registro General de la Propiedad de Guatemala y el 36% considera que no, lo que significa que la mayoría considera que es más factible la consulta electrónica y existe más rapidez en los trámites de inscripción, anotación y cancelación de derechos reales.

La interpretación de la barra seis representa que el 76% de los encuestados piensa que el sistema electrónico que utiliza actualmente el Registro General de la Propiedad posee desventajas y el 24% piensa que no, por lo que la generalidad cree que dentro de las mayores desventajas está la pérdida de tiempo que se genera cuando no hay sistema.

La gráfica número siete representa que el 92% no ha sufrido o no conoce de algún caso en que se haya padecido de pérdida de datos en el Registro General de la Propiedad de Guatemala por la caída del sistema y el 8% manifiesta que si, por lo que se llega a la conclusión que el sistema por medio del cual se protegen los libros electrónicos en el Registro mencionado es seguro y confiable.

En la interpretación de la gráfica ocho el 72% de la población encuestada considera que el Registro General de la Propiedad cumple con el Objetivo de resguardo y protección de los datos almacenados y el 28% considera que no lo cumple, por lo que se concluye que el Registro General de la Propiedad de Guatemala cumple con la función encomendada por la población guatemalteca al guarnecer y brindar seguridad jurídica a través del cumplimiento de sus funciones.

## BIBLIOGRAFÍA

- ACOSTA MORALES, Manuel Antonio. **Sistemas y principios rectores de los registros en Guatemala.** Tesis USAC, Guatemala, 1994.
- AGUARELES, Sara. **Adiós al papel.** (en línea). <http://www.noticias.com/noticia/adios-al-papel-48c.html> - 44k - (citado el 6 de mayo del año 2008)
- AGUAYO, Hugo. **El libro electrónico.** ( en línea) (10/08/2008).  
<http://www.ganaloquequieras.bligoo.com/.../Libros-electronicos-el-nuevo-concepto-del-libro.html> -.Pág. 3 (citado el 4 de noviembre 2008)
- BARRIENTOS SUASNAVAR, Luis. **Análisis de los principios registrales en el registro de la propiedad y su regulación en la legislación guatemalteca.** Tesis USAC, Guatemala, 1990.
- BARRIOS CARRILLO, Axel Estuardo. **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala.** Tesis USAC, Guatemala, 1981.
- CABALLENAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual.** 4t, 12ma. ed.; Argentina, Ed. Heliasta, 1979.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral.** 12ma. ed.; México, Ed. Porrúa, 2004.
- CASTELLANOS VENEGAS, Wilber Estuardo. **La diferencia entre el derecho informático, como una disciplina jurídica y la informática jurídica como una ciencia auxiliar del derecho.** Tesis USAC, Guatemala, 2003.
- DANOSO ABARCA, Lorena. **El derecho informático** En: Revista del derecho informática(enlínea)No.8(2003)<http://www.derechoinformatico.uchile.cl/CDA/der...articulo/0,1433,SCID%253D11053%2526ISID>. (citado el 30 de diciembre del 2008)
- DAVARA RODRÍGUEZ, Miguel Angel. Manual de derecho informatico: Elderecho informático. En: **Derecho de informática** (en línea) 3ra Ed ( 2008) <http://www.casadellibro.com/...rodriguez.../davara2rodriguez32miguel2angel> -
- DE PAZ GONZALEZ, Luis Fernando. **Introducción al estudio del derecho informático y la informática jurídica.** Tesis USAC, Guatemala, 2002.
- DOMINGUEZ VALLE, Juan Luis. **Consideraciones jurídicas y sociales de la modernización del registro de la propiedad y sus repercusiones negativas frente a la seguridad y certeza jurídica en las inscripciones registrales.** Tesis USAC, Guatemala, 2003.

GAETE GONZALEZ, Eugenio Alberto. Revista de derecho informático. El registro en la era informática. **Modernización registral comparada** (en línea). No. 40 (Noviembre del 2001) <http://www.alfa-redi.org/rdi-articulo.Shtml?x=868> (citado el 30 de diciembre de 2008).

GARCIA CONI, Raúl. **El contencioso registral**. Ed. Palma, Buenos Aires, Argentina, 1980.

GARCÍA SECAYDA, Milton Tereso. **Importancia y aplicación de los principios registrales**. Tesis USAC, Guatemala, 1990.

MENOCAL, Carlos. **Entrevista a la registradora de la propiedad de Guatemala** (en línea). <http://www.prensalibr.com/pl/2006/febrero/26/135543.html>. (citado el 4 de noviembre del año 2008)

Ministerio de Cultura y Deportes. España. Cooperación Española. **Boletín informativo**. Archivos Estatales. No. 4 (2000) <http://www.mcu.es/archivos/boletin3/coo> (citado el 4 de agosto de 2008)

MORÁN DEL CID, Antonio. **El registro de la propiedad garantía de un resguardo** En: Entrevista con Arabella Castro, registradora (en línea). [http://www.dequate.com/.../politica\\_entrevistas/El\\_Registro\\_de\\_la\\_Propiedad\\_la\\_garantía\\_de\\_un\\_resg\\_5985.shtml](http://www.dequate.com/.../politica_entrevistas/El_Registro_de_la_Propiedad_la_garantía_de_un_resg_5985.shtml). (citado el 30 de diciembre del año 2008)

MUÑOZ, Nery, MUÑOZ ROLDAN, Rodrigo. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**. Ed. Infoconsult, Guatemala, 2005.

PAIZ ESTRADA, Edgar Josué. **La aplicación de la informática jurídica en Guatemala**. Tesis USAC, Guatemala, 2002.

PEÑARANDA QUINTERO, Héctor Ramón. La informática jurídica y el derecho informático como ciencias. **El derecho informático como rama autónoma del derecho** (en línea). [http://www.monografias.com/trabajos23/informatica\\_derecho-juridico/shtml](http://www.monografias.com/trabajos23/informatica_derecho-juridico/shtml). (citado 30 de diciembre del 2008)

ROCA SASTRE, Ramón María. **Derecho hipotecario**. It.; 5ta ed.; Ed. Porrúa, México, 2003.

SOLARES SAMAYOA, Lidia del Carmen. **La calificación registral en el registro general de la propiedad en la zona central**. Tesis USAC, Guatemala, 2005.

SANCHEZ ROMERO, Cecilia. **Derecho a la información y acceso a la jurisprudencia** (en línea). [http://www.poder-judicial.go.cr/digesto/publi1\\_parte2.htm](http://www.poder-judicial.go.cr/digesto/publi1_parte2.htm). (citado el 5 de mayo de 2008)

Servicio documentación Cepyme. Aragón. **El archivo electrónico en la administraciones públicas** <http://www.cepymearagon.blogspot.com/.../el-archivo-electronico-en-las.html> -. Pág. 11 (citado el 18 de diciembre de 2008)

Star media. **La propiedad** (en línea) <http://htm.e.l.rincondelvago.com/propiedad.html>. (citado el 30 de diciembre de 2008)

SUCHINI Y SUCHINI, Oscar Edmundo. **El registro de la propiedad en la doctrina y la legislación**. Tesis USAC, Guatemala, 1966.

Universidad de Illinois. **Biblioteca digital** (en línea). <http://http://ciberhabitat.gob.mx/biblioteca/le/> - 14k (citado el 26 de junio del año 2008)

VIEGA RODRÍGUEZ, María José. **Informática jurídica registral en Uruguay** (en línea) <http://www.viegasociados.com/publicac/InformaticaJuridicaRegistralEnUruguay.pdf> 30. (citado el 2 diciembre del 2008)

Wikipedia, La enciclopedia libre. **Libro electrónico** (en línea). <http://www.eswikipendia.org/wiki> (concepto). (citado 10 de agosto del 2008)

Wikipedia, La enciclopedia libre. **Seguridad** (en línea). <http://www.es.wikipendia.org/wiki> (concepto). (citado el 5 de agosto de 2008)

## LEGISLACIÓN

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

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

Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 107, 1963.

Reglamento de los Registros Públicos de Guatemala. Organismo Ejecutivo, Acuerdo Gubernativo 30-2005.

