

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

**LA IMPLEMENTACIÓN DE LA IMPRESIÓN DE LAS HUELLAS
DACTILARES, ADEMÁS DE LAS FIRMAS DE LOS OTORGANTES EN
LAS ESCRITURAS EN QUE CONSTE LA ENAJENACIÓN DE BIENES
INMUEBLES COMO MEDIO DE CERTEZA REGISTRAL**

FRANCISCO ANTONIO ORTIZ RIZZO

GUATEMALA , OCTUBRE DE 2005.

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

**LA IMPLEMENTACIÓN DE LA IMPRESIÓN DE LAS HUELLAS
DACTILARES, ADEMÁS DE LAS FIRMAS DE LOS OTORGANTES EN
LAS ESCRITURAS EN QUE CONSTE LA ENAJENACIÓN DE BIENES
INMUEBLES COMO MEDIO DE CERTEZA REGISTRAL**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

FRANCISCO ANTONIO ORTIZ RIZZO

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, octubre de 2005.



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

DECANO:	Lic. Bonerge Amílcar Mejía Orellana
VOCAL I:	Lic. Eddy Giovanni Orellana Donis
VOCAL II:	Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL III:	Lic. Erick Rolando Huitz Enriquez
VOCAL IV:	Br. Jorge Emilio Morales Quezada
VOCAL V:	Br. Manuel de Jesús Urrutia Osorio
SECRETARIO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Lic. Edgar Mauricio García Rivera
Vocal:	Licda. Silvia Solórzano de Sandoval
Secretario:	Lic. Álvaro Hugo Salguero Lemus

Segunda Fase:

Presidente:	Lic. Eddy Giovanni Orellana Donis
Vocal:	Lic. Menfil Osberto Sandoval
Secretario:	Lic. Jorge Luis Granados Valiente

NOTA: "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en la tesis (Artículo 25 del Reglamento para los Exámenes Técnico Profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis).

Licda. Dora Judith Zaldaña García de Estrada
Abogado y Notario
10 Av. 13-58 zona 1, oficina 202, segundo nivel, Edificio Duarte



Guatemala 10 de junio del 2,005.

Señor Decano de la Facultad
de Ciencias Jurídicas y Sociales
de la Universidad de San Carlos de Guatemala.
Presente:

De conformidad con la providencia de fecha 6 de mayo del 2,005, respetuosamente informo a usted que asesoré el trabajo de tesis del Bachiller FRANCISCO ANTONIO ORTIZ RIZZO, intitulado: "LA IMPLEMENTACIÓN DE LA IMPRESIÓN DE LAS HUELLAS DACTILARES, ADEMÁS DE LAS FIRMAS DE LOS OTORGANTES, EN LAS ESCRITURAS EN QUE CONSTE LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES COMO MEDIO DE CERTEZA REGISTRAL".

El tema escogido resulta interesante y de actualidad pues es necesaria la existencia de normas jurídicas dentro del código de notariado que garanticen la propiedad de bienes inmuebles la inscripción de su dominio, en virtud que desde hace años ha sucedido en el Registro de la Propiedad, fraudes o estafas que atentan contra la propiedad de las personas.

Considero que la tesis del bachiller Francisco Antonio Ortiz Rizzo es didáctica, clara y ordenada llenando los requisitos reglamentarios para su revisión.

Por lo expuesto manifiesto que doy dictamen favorable al presente trabajo de investigación y puede en consecuencia proseguir con el tramite de correspondiente.

Atentamente:

Licda. Dora Judith Zaldaña G. de Estrada
ABOGADO Y NOTARIO

Licda. Dora Judith Zaldaña García de Estrada
Asesora de Tesis
Colegiado 3602



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y
SOCIALES. Guatemala, dos de agosto del año dos mil cinco-

Atentamente, pase a la LICDA. MARIA HAYDEE ENRIQUEZ SANCHEZ, para que proceda a Revisar el trabajo de Tesis del estudiante FRANCISCO ANTONIO ORTIZ RIZZO, Intitulado: "LA IMPLEMENTACIÓN DE LA IMPRESIÓN DE LAS HUELLAS DACTILARES ADEMÁS DE LAS FIRMAS DE LOS OTORGANTES, EN LAS ESCRITURAS EN QUE CONSTE LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES COMO MEDIO DE CERTEZA REGISTRAL" y, en su oportunidad emita el dictamen correspondiente.-

MIAE/stlh



Licenciada María Haydée Enriquez Sánchez
Abogada y Notaria
10 Avenida 13-58 zona 1, ciudad de Guatemala

Guatemala 12 de Agosto de 2005.



Señor Decano de la Facultad de
Ciencias Jurídicas y Sociales.
Universidad de San Carlos de Guatemala.
Licenciado: Bonerge Amilcar Mejía Orellana.

Señor Decano:

De conformidad con la providencia emitida por el decanato a su digno cargo, de fecha dos de agosto del presente año, en donde se me autoriza para revisar el trabajo de tesis del estudiante FRANCISCO ANTONIO ORTIZ RIZZO y oportunamente emita el dictamen correspondiente.

Por lo que habiendo revisado el trabajo de tesis que me fuera encomendado, emito el siguiente:

DICTAMEN:

1. El trabajo de tesis se intitula: "LA IMPLEMENTACIÓN DE LA IMPRESIÓN DE LAS HUELLAS DACTILARES, ADEMÁS DE LAS FIRMAS DE LOS OTORGANTES EN LAS ESCRITURAS EN QUE CONSTE LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES COMO MEDIO DE CERTEZA REGISTRAL"
2. El tema que investigó el estudiante FRANCISCO ANTONIO ORTIZ RIZZO, se fundamenta en la falta de certeza registral, por la inseguridad que existe para los notarios y para los propietarios de bienes inmuebles, por los fraudes o estafas, que se han cometido en el Registro de la Propiedad, por lo que es necesario que existe una norma legal, en el código de notariado que garantice a los notarios, a los propietarios y a los compradores de bienes inmuebles, en donde se implemente la huella dactilar además de las firmas en las escrituras públicas, para que en caso de fraude o estafa, se pueda identificar plenamente a los otorgantes.
3. En virtud de lo anterior informo a usted, que procedí a revisar el trabajo encomendado y es procedente emitir el dictamen correspondiente, el cual es favorable.
4. Que, el mismo cumple con los requisitos legales exigidos.
5. Que es procedente ordenarse su impresión y en su oportunidad el examen público.

Respetuosamente:


Licenciada: María Haydée Enriquez Sánchez
Abogada y Notario.
Colegiado: 3,602.

Licenciada
María Haydée Enriquez Sánchez
ABOGADO Y NOTARIO



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y
SOCIALES *Quinceavo, decano de juramentados del último mil novecientos.*

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de Tesis del
candidato FRANCISCO ANTONIO ORTIZ RIZZO, titulado "LA IMPLEMENTACIÓN DE LA
IMPRESIÓN DE LAS HUELLAS DACTILARES, ADemás DE LAS FIRMAS DE LOS
OTORGANTES EN LAS ESCRITURAS EN QUE CONSTE LA ENAJENACIÓN DE BIENES
INMUEBLES COMO MEDIO DE CERTEZA REGISTRAL". Artículo 23 del Reglamento de
Exámenes Técnico Profesional y Público de tesis:—

~~ANOTACIÓN~~

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]





DEDICATORIA:

- A DIOS:** Por ser el principio de la sabiduría.
- A MIS PADRES:** Ricardo Timoteo Ortiz Morales y Petrona Rizzo Morataya.
- A MIS PADRES POLÍTICOS:** Carlos Enrique Estrada Barrera (Q.E.P.D.) y Lilia Contreras García.
- A MIS ABUELOS:** Timoteo Ortiz Salvatierra, Victoria Morales, Francisco Antonio Rizzo Muralles, María de Jesús Morataya. (todos Q.E.P.D.)
- A MI ESPOSA:** Lilia Patricia Estrada Contreras.
- A MIS HERMANOS:** Roberto Carlos y Ricardo Alberto Ortiz Rizzo.
- A MI HERMANO POLÍTICO:** Carlos Enrique Estrada Contreras.
- A MIS TÍOS:** En especial a Eladio Ortiz Morales.
- A MIS TÍOS POLÍTICOS:** Benjamín Estrada Barrera, Dora Judith Zaldaña García de Estrada y Lolita Contreras García de Santa Cruz.
- A MI FAMILIA EN GENERAL**
- A MIS AMIGOS:** Lily y Daniel Iván Hernández Son, José Alberto Figueroa Ortiz, Odilio Lázaro Rivera, Luz María Cajas Marroquín, Dr. Edy Fernando de la Cerda Arbizú, Dr. José Arnoldo Macdonald Kanter.
- A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA, GRANDE ENTRE LAS DEL MUNDO.**
- A LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.**
- A USTED:** Especialmente.



ÍNDICE

Pág.

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

CAPÍTULO I

1. Derecho de propiedad.....	1
1.1. Concepto.....	1
1.2. Evolución histórica del derecho de propiedad.....	1
1.3. Código civil: Aspectos de derecho de propiedad.....	4
1.3.1. Abuso del derecho de propiedad.....	4
1.3.2. Expropiación forzosa.....	4
1.3.3. Derechos fundamentales del propietario.....	4
1.3.3.1. Defensa de la propiedad.....	4
1.3.3.2. Reivindicación.....	4
1.3.4. Limitaciones a la propiedad.....	5
1.3.4.1. Legales.....	5
1.3.4.2. Voluntarias.....	7

CAPÍTULO II

2. Modos de adquirir la propiedad.....	9
2.1. Concepto.....	9
2.2. Clasificación.....	9
2.2.1. Modos originarios.....	9
2.2.1.1. Ocupación.....	9
2.2.1.2. Adquisición del tesoro.....	10

2.2.1.3. Accesión.....	10
2.2.1.4. Especificación.....	10
2.2.1.5. Confusión y conmixción.....	11
2.2.1.6. Adquisición de frutos.....	11
2.2.2. Modos derivados.....	11
2.2.2.1. Mancipatio.....	11
2.2.2.2. In iure cessio.....	12
2.2.2.3. Traditio.....	12
2.2.2.4. Usucapio.....	12

CAPÍTULO III

3. Modos de perder el derecho de propiedad.....	13
3.1. Generalidades.....	13
3.2. Modos originarios.....	13
3.2.1. Abandono o dejación.....	13
3.2.2. Enajenación.....	13
3.3. Modos involuntarios.....	14
3.3.1. Extinción.....	14
3.3.2. Expropiación forzosa.....	14

CAPÍTULO IV

4. Registro de la Propiedad.....	15
4.1. Generalidades.....	15

4.2. Sistemas

4.2.1. Romano-francés 15

4.2.2. Alemán o germano 15

4.3. Clases de inscripciones 15

4.3.1. Definitivas y provisionales 16

4.3.2. Extensas y concisas 16

4.3.3. Voluntarias y forzosas 16

4.4. Concepto de Registro de la Propiedad 16

4.5. Historia del Registro de la Propiedad 17

4.5.1. Ámbito internacional 17

4.5.2. Ámbito nacional 18

4.5.2.1. Época Colonial y Post Colonial 18

4.5.2.2. Época de la Revolución Liberal de 1871 19

4.5.2.3. Época Moderna 19

4.5.2.4. Época Actual 19

4.6. Funciones del Registro de la Propiedad 21

4.7. Registradores 22

4.8. Actos inscribibles 22

4.9. Inscripciones especiales 24

4.10. Inscripciones provisionales 24

4.11. Efectos de las inscripciones 25

CAPÍTULO V

5. Del negocio jurídico y la declaración de voluntad, según el Código Civil de Guatemala.....	27
5.1. Generalidades.....	27
5.2. Vicios de la declaración de voluntad.....	27
5.2.1. Error, dolo, simulación o violencia.....	27
5.2.1.1. Error.....	28
5.2.1.2. Dolo.....	28
5.2.1.3. Violencia o intimidación.....	28
5.2.1.4. Simulación.....	29
5.2.1.4.1. Absoluta.....	29
5.2.1.4.2. Relativa.....	29
5.3. Nulidad.....	29
5.3.1. Absoluta.....	29
5.3.2. Relativa.....	30
5.3.3. Negocio jurídico anulable.....	30
5.3.4. Autenticidad de los documentos.....	30
5.3.5. Impugnación de los documentos.....	31

CAPÍTULO VI

6. Obligaciones provenientes de los contratos, según el Código Civil de Guatemala.....	33
6.1. Generalidades.....	33

6.2. Contrato.....	33
6.2.1. Concepto.....	33
6.3. Saneamiento.....	33
6.3.1. Por evicción.....	33
6.3.2. Por vicios ocultos.....	34
6.4. Forma de los contratos.....	34
6.5. Rescisión de los contratos.....	35
6.6. División de los contratos.....	35
6.7. Interpretación de los contratos.....	36

CAPÍTULO VII

7. Certeza registral.....	39
7.1. Certeza.....	39
7.2. Registral.....	39
7.3. Certeza registral.....	39
7.4. Certeza registral, según el Código Civil, de Guatemala.....	39
7.5. Relación del derecho notarial con el derecho registral.....	40

CAPÍTULO VIII

8. Bienes.....	41
8.1. Concepto.....	41
8.2. Bienes inmuebles.....	41
8.2.1. Clasificación de bienes inmuebles de conformidad con el Artículo 445 del Código Civil.....	42



Pág.

8.3. Bienes muebles.....	42
8.3.1. Clasificación de bienes muebles de conformidad con el Artículo 451 del Código Civil.....	43

CAPÍTULO IX

9. Enajenación.....	45
9.1. Concepto.....	45
9.2. Clases de contratos de enajenación según el Código Civil.....	45
9.2.1. Compraventa.....	45
9.2.2. Permuta.....	45
9.2.3. Donación entre vivos.....	46
9.3. Otorgantes.....	46
9.3.1. Concepto.....	46
9.4. La relación notarial.....	46
9.5. Sujetos de la relación notarial.....	46
9.6. La responsabilidad de los sujetos de la relación notarial.....	47
9.6.1. Civil, penal y disciplinaria o profesional.....	47
9.6.1.1. Responsabilidad civil.....	47
9.6.1.2. Responsabilidad penal.....	47
9.6.1.3. Responsabilidad administrativa o profesional.....	48

CAPÍTULO X

10. Instrumentos públicos.....	49
10.1. Concepto.....	49
10.2. Clases de instrumentos públicos.....	49
10.2.1. Principales.....	49
10.2.2. Secundarios.....	49
10.3. Fines del instrumento público.....	50
10.3.1. Prueba preconstituida.....	50
10.3.2. Valor jurídico del instrumento.....	50
10.4. Contenido del Instrumento público, según el Artículo 29 del Código de Notariado.....	50

CAPÍTULO XI

11. Huellas digitales o impresiones digitales o dactilares.....	53
11.1. Concepto.....	53
11.2. Historia de las huellas dactilares.....	53
11.3. Mecanismos para su verificación.....	56
11.3.1. La prueba dactiloscópica.....	56
11.3.2. Prueba dactiloscópica Henry.....	56
11.3.3. Sistema computarizado de identificación de huellas dactilares.....	57
11.3.3.1. Aplicaciones.....	57

11.3.3.2. Bases de datos que se pueden conformar al sistema de identificación de huellas dactilares.....	57
11.3.3.2.1. Ventajas del sistema computarizado en relación con el sistema tradicional.....	58
11.3.3.2.2. Tiempo de intervención del perito.....	58
11.3.3.2.3. Resultados.....	59

CAPÍTULO XII

12. Análisis de las normas jurídicas con relación a propiedad, escrituras, enajenación de bienes inmuebles, el registro de la propiedad y huellas dactilares.....	61
12.1. Constitución Política de la República.....	61
12.2. Decreto 314 del Congreso de la República, Código Notariado.....	61
12.3. Decreto 106 del Congreso de la República, Código Civil.....	62
12.4. Acuerdo Gubernativo 30-2005 del Presidente de la República Reglamento del Registro General de la Propiedad.....	64
12.5. Decreto número 62-97 del Congreso de la República, Ley de inmovilización voluntaria de bienes inmuebles.....	65
12.6. Ley de Cédulas de Vecindad, Decreto número 1735, de la Asamblea Legislativa de la República de Guatemala.....	66

CAPÍTULO XIII

11. Beneficios para implementar las huellas o impresiones dactilares, además de las firmas, a las escrituras públicas en donde conste la enajenación de bienes inmuebles.....	69
13.1. Personales.....	69
13.2. Legales.....	69
13.3. Registrales.....	70

CAPÍTULO XIV

12. Propuesta para implementar las impresiones de las huellas dactilares, además de las firmas de los otorgantes en las escrituras públicas, en en que conste la enajenación de bienes inmuebles como medio de certeza registral.....	71
14.1. Propuesta.....	71
CONCLUSIONES.....	73
RECOMENDACIONES.....	75
ANEXO.....	77
BIBLIOGRAFÍA.....	79



INTRODUCCIÓN

El tema "La implementación de la impresión de las huellas dactilares además de las firmas de los otorgantes en las escrituras en que conste la enajenación de bienes inmuebles como medio de certeza registral", ha sido seleccionado por el autor para trabajarlo como tesis de grado; y probar la hipótesis que se ha formulado.

El propósito de imprimir las huellas dactilares de los otorgantes, además de las firmas, en las escrituras públicas en que conste la enajenación de bienes inmuebles, es de dar certeza jurídica registral, a la institución del Registro General de la Propiedad, a los propietarios y a los adquirentes de bienes inmuebles, en virtud que desde hace años se ha dado el problema, que personas cometen fraude o estafa en la enajenación de bienes inmuebles, con ayuda, algunas veces, de notarios inescrupulosos, sin que los bienes inmuebles estén registrados a nombre de la persona que enajena y también se ha dado el caso que hay personas que defraudan mediante acciones, que llevan a cambiar en el Registro General de la Propiedad, el nombre del verdadero propietario; por otro, sin que el verdadero propietario se dé cuenta.

Además, el notario puede ser víctima de engaño y ser sorprendido en su buena fe ya que, el supuesto propietario de un bien inmueble, por no ser conocido del notario, se identifica por medio de cédula de vecindad falsa y puede acontecer que el título con que acredita la propiedad puede también ser falso.



La usurpación de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad crea falta de certeza registral y, por ende, inseguridad en quienes adquieren un inmueble, por ello es necesario establecer un mecanismo que asegure quienes son los vendedores y compradores de los bienes inmuebles, y siendo la impresión dactilar un medio que permite relacionar la misma con una determinada persona, consideramos que constituye un medio adecuado y de fácil aplicación por los notarios que faccionen escrituras traslativas de dominio, al implementar a la firma de los otorgantes la impresión digital de los mismos en el instrumento que haga constar la enajenación.

El presente trabajo de tesis se desarrollará en un contenido de catorce capítulos. del primero al cuarto, se tratarán los conceptos más generales acerca del derecho de propiedad, modos de adquirir la propiedad, modos de perder el derecho de propiedad y el registro de la propiedad y sus aspectos registrales.

Los capítulos quinto y sexto se refieren al negocio jurídico y la declaración de voluntad, obligaciones provenientes de los contratos según el Código Civil de Guatemala.

El capítulo séptimo contiene el concepto de certeza registral.

En el octavo capítulo está el tema de los bienes, los que en el aspecto general se dividen en muebles e inmuebles.



En el noveno capítulo se desarrollará el tema de la enajenación, otorgantes, la relación notarial, los sujetos de la relación notarial y la responsabilidad de los sujetos de la relación notarial.

En el décimo capítulo se expondrá el tema de los instrumentos públicos, clases de instrumentos públicos, fines de los instrumentos públicos.

En el décimo primer capítulo se definirá las huellas digitales o dactilares, la historia de las huellas dactilares y los mecanismos para su verificación.

En el duodécimo capítulo se hará un análisis de las normas jurídicas con relación a la propiedad, las escrituras, enajenación de bienes inmuebles, el registro de la propiedad y huellas dactilares.

En el décimo tercer capítulo se explicarán los beneficios para implementar las huellas o impresiones dactilares, además de las firmas, a las escrituras públicas en las cuales consta la enajenación de bienes inmuebles.

En el capítulo décimo cuarto hay una propuesta para implementar las impresiones de las huellas dactilares, además de las firmas de los otorgantes en las escrituras públicas en que conste la enajenación de bienes inmuebles.

Exposición de motivos realizada por el autor.

(iv)



Al final se resumirá, en forma ordenada, las conclusiones y las recomendaciones y el detalle completo de la bibliografía consultada.

Este estudio es producto del acopio de información documental, expresiones, sugerencias y aportaciones.



CAPÍTULO I

I. Derecho de propiedad

I.1. Concepto

Es la señoría más general, en acto o en potencia, sobre la cosa.¹

Para Ferrini, citado por Diego Espin Canovas: la propiedad es el derecho por el que una cosa pertenece a una persona y está sujeta a ésta de modo, al menos virtualmente, universal.²

La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes. Artículo 464 del código civil de Guatemala.

I.2. Evolución histórica

Todo lo que está en el ámbito de la antigua familia, así las personas como las cosas, se somete a un poder soberano: el *mancipium* (las servidumbres implican la acción del *mancipium* más allá del círculo de la familia, esto es, fuera de los límites normales. La antigua servidumbre, entraña una actuación de nuestro propio poder sobre una zona de un predio ajeno, con la consiguiente merma del poder titular, es decir del otro *mancipium*). Entre las cosas, las hay que tienen una especial significación e importancia para el grupo familiar, cumplidor de fines que sobrepasan a los de simple razón

¹ Iglesias, Juan, *Derecho romano*, pág. 155

² Espin Canovas, Diego, *Manual de derecho civil español*, pág. 70



doméstica: el fundo, los esclavos, los animales de tiro y carga. Estas cosas pertenecen a la familia y constituyen, en cierta manera, un patrimonio inalienable.²

El derecho de propiedad ha pasado prescindiendo de las épocas antiguas, por las siguientes fases: 1ª. El Derecho romano construye el dominio como un derecho individualista que confiere poder unitario y absoluto (plena in re potestas); 2ª., en la edad media, merced al régimen feudal, se producía un desmembramiento de la propiedad territorial entre el señor y el vasallo. Aunque aquél continuaba siendo propietario, la perpetuidad del derecho de disfrute otorgado al vasallo hizo que se le llegase a considerar a éste también como propietario, y para distinguir los derechos de ambos se llamó dominio directo a la propiedad del señor y dominio directo a la propiedad del señor y dominio útil a la del vasallo; 3ª. En la edad moderna se vuelve al sentido unitario de la propiedad, con la abolición del feudalismo y consiguiente liberación a favor del dominio útil de los derechos del dominio directo; el señor pierde sus derechos sobre la tierra, que pasa a la propiedad exclusiva del terrateniente, y 4ª. En la época actual se caracteriza el derecho de propiedad fundamentalmente por el sentido social que se le asigna, que se traduce en una serie de limitaciones en el uso de sus facultades dominicales y por la importancia adquirida por la propiedad mobiliaria, que anteriormente apenas si podía compararse en su valoración con la inmobiliaria.⁴

Antiguamente el derecho de propiedad era considerado como un derecho esencialmente personalista, con caracteres de absolutividad, exclusividad y

² Iglesias, Ob. Cit. pag. 155.

⁴ Capin Canovas, Ob. Cit. página 72 y 73



perpetuidad, originante de un poder absoluto sobre la cosa. Este criterio fue paulatinamente perdiendo su inflexibilidad al establecer la ley diversas limitaciones a su ejercicio.

Modernamente ha surgido una tendencia a considerar el derecho de propiedad en su función social. Manteniendo los códigos, más o menos, el criterio antiguo, han sido principios constitucionales los que han hecho énfasis en el nuevo principio. Aunque no exactamente precisada, puede considerarse la función social como el principio legislativo de que el derecho de propiedad sea reconocido y ejercido en razón del no dañar y sí beneficiar a la sociedad. Este concepto es en especial, relevante en cuanto a la propiedad de los bienes inmuebles. En relación a las rusticas, ha servido de base a reformas agrarias. En relación a los urbanos, ha permitido la construcción de obras que requieren las ciudades para su desarrollo.

La Constitución de la República, de 1,945, aceptó ese criterio al disponer que el Estado reconocía la existencia de la propiedad privada como función social, sin más limitaciones que los determinados en la ley, por motivos de necesidad o utilidad públicos o de interés nacional (90) en la Constitución de 1,956 y 1,965, no aparece ese principio. [§]

[§] Grañas, Alfonso: *Manual de derecho civil*, pág. 295.



1.3. Código Civil: Aspectos de derecho de Propiedad

1.3.1. Abuso del derecho de Propiedad

El propietario, en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajos de explotación industrial, está obligado a abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino. (Artículo 464). El que sufre o está amenazado con un daño porque otro se exceda o abusa en el ejercicio de su derecho de propiedad, puede exigir que se restituya al estado anterior, o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por el daño sufrido. (Artículo 465)

1.3.2. Expropiación forzosa

La propiedad puede ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público, previa indemnización determinada de conformidad con la ley de la materia. (Artículo 467)

1.3.3. Derechos fundamentales del propietario

1.3.3.1. Defensa de la propiedad

El propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio (Artículo 468)

1.3.3.2. Reivindicación

El propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador. (Artículo 469)



1.3.4. Limitaciones a la propiedad

1.3.4.1. Legales

Las que establecen las leyes y en ciertos casos los reglamentos. El código civil regula las siguientes limitaciones a la propiedad.

La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, hasta donde sea útil al propietario, salvo disposiciones de leyes especiales (artículo 473).

En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que debiliten el suelo de la propiedad vecina, sin que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño ulterior (Artículo 474).

Todo propietario tiene derecho de obligar a los vecinos propietarios o poseedores, al deslinde y al amojonamiento; y según la costumbre del lugar y la clase de propiedad, a construir y a mantener a prorrata las obras que los separen. (Artículo 475).

Todo propietario debe cerrar su fundo, del modo que lo estime conveniente o lo dispongan las leyes y reglamentos municipales, salvo los derechos de servidumbre. (Artículo 476).

Nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas fuertes, fortalezas y edificios públicos, sino sujetándose a las condiciones exigidas en los reglamentos respectivos. (Artículo 477)



Las servidumbres establecidas por utilidad pública o comunal respecto de construcciones o plantaciones, para mantener expedita la navegación de los ríos o la construcción o separación de las vías públicas o para las demás obras comunales de esta clase, se determinan y resuelven por leyes y reglamentos especiales y, a falta de éstos, por las reglas establecidas en este Código. (Artículo 478)

Nadie pueda construir a menos de dos metros de distancia de una pared ajena o medianera, aljibes, pozos, cloacas, letrinas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos ni depósitos de agua ni de materias corrosivas, sin construir las obras de resguardo necesarias, y con sujeción a cuantas condiciones se prevengan en los reglamentos de policía y de sanidad.

Dentro de poblado se prohíbe depositar materias inflamables o explosivas, salvo que lo establezcan reglamentos especiales; e instalar máquinas y fábricas para trabajos industriales que sean peligrosos, nocivos o molestos. (Artículo 479)

No se puede poner contra una pared medianera que divida dos predios de distinto dueño, ninguna acumulación de basura, tierra, estiércol u otras materias que puedan dañar la salubridad de las personas y la solidez y seguridad de los edificios.

Tanto en estos casos como en los enunciados en el artículo anterior, a falta de reglamentos generales o locales, se ocurrirá a un juicio pericial. (Artículo 480)



No se debe plantar árboles cerca de una heredad ajena, sino a distancia no menor de tres metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes, y de un metro si la plantación es de arbustos o árboles pequeños. (Artículo 481)

Todo propietario puede pedir que se arranquen los árboles que existan a mayor distancia de la señalada en el artículo que precede, si por la extensión de sus raíces amenazaren la seguridad de sus construcciones. (Artículo 482).

Si las ramas de los árboles se extienden sobre alguna heredad, jardines o patios vecinos, el dueño de éstos tendrá derecho de reclamar que se corten en cuanto se extiendan sobre sus propiedades.

Los frutos de las ramas que se extienden sobre el predio del vecino pertenecen a éste (Artículo 483).

Si un edificio o pared amenazare peligro, podrá el propietario ser obligado a su demolición o a ejecutar las obras necesarias para evitarlo. Si no cumple el propietario, la autoridad podrá hacerlo demoler a costa de éste.

Lo mismo se observará cuando algún árbol amenazare caerse. (Artículo 484).

1.3.4.2 Voluntarias:

Las establecidas por decisión del propietario, como en el caso de servidumbres.⁸



CAPÍTULO II

2. Modos de adquirir la propiedad

2.1. Concepto

Se llaman modos de adquirir la propiedad a los hechos jurídicos que la ley declara idóneos para que aquélla entre, como señoría general que es, en la esfera de disposición de los sujetos particulares.⁷

2.2. Clasificación

En las instituciones de Gayo se distingue entre modos de adquirir iuris civile e iuris gentium. Dentro de los primeros figuran la mancipatio, la in iure cesio y la usucapión; dentro de los segundos, fundados en la naturalis ratio, la ocupación, la accesión, la especificación, la tradición.⁸

2.2.1. Modos originarios

Cuando la adquisición de la propiedad se realiza, sin existir relación jurídica anterior al propietario.⁹

Entre los modos originarios de adquirir la propiedad encontramos a:

⁷ Iglesias Ob. Cit. Pág. 165.

⁸ Ibidem, pág. 165.

⁹ Brañas, Alfonso, Ob. Cit. Pág. 310.



2.2.1.1. Ocupación

Es la adquisición de la propiedad mediante la toma de posesión de una cosa que no tiene dueño: *res nullius cedit occupanti*.¹⁰

2.2.1.2. Adquisición del tesoro

El tesoro es una cierta cantidad depositada de la que no existe memoria de quién pudo ser su propietario, de forma que ya no tiene dueño. Tratase de cualquier objeto precioso y no sólo de dinero que permanece oculto bajo tierra o de otro modo durante el tiempo necesario para que se pierda la memoria de quién sea su dueño, haciéndose imposible, en todo caso, identificaren alguna persona al sucesor.¹¹

2.2.1.3. Accesión

Hay accesión cuando una cosa se adhiere a otra, por obra natural o artificial, para integrarse ambas en un sólo cuerpo. El dueño de la cosa principal la que define la esencia y la función del todo, según un criterio económico social se hace dueño de la cosa accesorio, es decir, de la que cede o accede.¹²

2.2.1.4. Especificación

Con este nombre se designaba a la transformación de una materia prima en una cosa nueva. Tal ocurre, por ejemplo: cuando se obtiene vino de la uva, o carbón de la leña, o un vestido de la lana.¹³

¹⁰ Iglesias Ob. Cit. Página 166.

¹¹ Ibidem pág. 168.

¹² Ibidem pág. 168.

¹³ Ibidem, pag. 172.



2.2.1.5. Confusión y conmixción

Tienen lugar, respectivamente, cuando se mezclan líquidos o sólidos, de igual o de distinto género, sin que haya incorporación de una cosa a otra (acción), ni se elabore una nova species (especificación).¹⁴

2.2.1.6. Adquisición de frutos

El fruto no tiene existencia propia mientras no se desprende de la cosa matriz. Al desprenderse, es considerado, en el mundo jurídico, como objeto independiente, y su propiedad puede corresponder al dueño de la cosa fructífera, o bien al titular de un derecho real o de un derecho personal.¹⁵

2.2.2. Modos derivativos

Cuando preexistiendo la propiedad, esto es el derecho de propiedad sobre un bien, este es transmitido a otra persona en virtud de una relación jurídica. Ejemplo: compraventa.¹⁶

Entre los modos derivativos de adquisición de la propiedad tenemos:

2.2.2.1. Mancipatio

Se llama así al negocio de enajenación de la res mancipi cumplido en la forma solemne del gestum per aes et libram. Las características de la misma, tal como las describe Gayo, son las siguientes: en presencia de cinco testigos, ciudadanos romanos

¹⁴ Ibidem, página 173

¹⁵ Ibidem, página 173.

¹⁶ Brañas, Alfonso, Op. cit. Página 310.



y púberes, y de otra persona que sostiene una balanza y actúa de pesador o de contraste, el adquirente, teniendo en la mano un trozo de cobre.¹⁷

2.2.2.2. In iure cessio

Institución ya conocida en el régimen de las XII tablas, pero posterior a la mancipatio, es la in iure cessio. Consiste en un proceso aparente de reivindicación, en el solo toman parte cives romani, y se aplica a la constitución o extinción de derechos de señorío sobre personas o cosas. Si lo que se quiere transmitir es la propiedad, el adquirente se presenta ante el magistrado, reivindicando la cosa de que se trate.¹⁸

2.2.2.3. Traditio

Significa entrega y que es la entrega de la cosa es el modo más antiguo y natural de la enajenación de res nec mancipi.²⁰

2.2.2.4. Usucapio

Es la adquisición del dominio por la posesión (usus), continuada de una cosa durante un cierto tiempo.²¹

¹⁷ Iglesias, Juan, Ob. cit. Pág. 175 y 176.

¹⁸ Ibidem, página 177.

²⁰ Ibidem, página 178.

²¹ Ibidem, página 181.



CAPÍTULO III

3. Modos de perder el derecho de propiedad

3.1. Generalidades

El derecho de propiedad se adquiere por los medios jurídicos de ocupación, prescripción adquisitiva, accesión y a la vez puede perderse por modos jurídicos que en cierta forma tienen similitud con los modos de adquirirlo. Ejemplo que el derecho de propiedad puede adquirirse a través de la usucapión o prescripción adquisitiva y ese mismo derecho puede perderse por dejación de la cosa o bien,²²

3.2. Modos voluntarios

3.2.1. Abandono o dejación

Esta figura se tipifica cuando el propietario de un bien lo abandona intencionalmente con ánimo de no seguir siendo propietario de él.²³

3.2.2. Enajenación

Es toda forma jurídica de transmitir la propiedad de una persona a otra. Ejemplo: la compraventa, la permuta, la donación.²⁴

²² Grañas, Ob. Cit. Pág. 319.

²³ Ibidem, pág. 319.

²⁴ Ibidem, pág. 320.



3.3. Modos involuntarios

3.3.1. Extinción

La extinción de un bien ocurre cuando deja de existir físicamente, por cualquier causa.

3.3.2. Expropiación forzosa

Tiene lugar cuando por utilidad pública o necesidad social, el Estado dispone adquirir para sí un bien cuyo propietario generalmente, se niega a venderlo o pide por él un precio excesivo.²⁵

²⁵ Ibidem, pág. 320.



CAPÍTULO IV

4 Registro de la Propiedad

4.1 Generalidades

El desarrollo de la actividad estatal registral: La inscripción, anotación y cancelación, generalmente en libros especiales, de ciertos negocios y actos jurídicos, como la de un bien inmueble, ha dado lugar a la tendencia de crear una rama del derecho denominado derecho registral, que, por la naturaleza de la función que regula, está más relacionada con el derecho administrativo que con el derecho privado (civil o mercantil).

29

4.2. Sistemas

4.2.1. Romano-francés

Radica su principal característica en que el título y el modo de adquirir constituyen la base jurídica para la inscripción; por ende, ésta no es inatacable, admite ser objetada (por vicios de nulidad y otros) en la vía judicial.

4.2.2. Alemán o germano

Radica su principal característica en que legalmente se realiza la transmisión de la propiedad o constitución de un gravamen, hasta que un funcionario público, generalmente judicial la autoriza y ordena su inscripción, que deviene inobjetable por el propio interesado o terceras personas. ²⁹

²⁹ Ibidem, página 378

³⁰ Ibidem, página 378



4.3. Clases de inscripciones: doctrinariamente se distinguen las siguientes:

4.3.1. Definitivas y provisionales

Las primeras producen una situación jurídica de duración indefinida. Las segundas de duración más o menos reducida y con efectos sólo tangenciales respecto al bien que se refieren. ²⁷

4.3.2. Extensas y concisas

Las primeras contienen todos los datos que exige la ley (como la primera inscripción de dominio de un bien inmueble). Las segundas omiten las que ya constan con anterioridad (como la segunda inscripción de dominio). ²⁸

4.3.3. Voluntarias y forzosas

Las primeras se efectúan a solicitud de parte interesada. Las segundas por mandato de ley, sin necesidad de gestión. ²⁹

4.4. Concepto de Registro de la Propiedad

El registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones. (Artículo 1124 del código civil).

²⁷ Ibidem, pag. 379

²⁸ Ibidem, pag. 379

²⁹ Ibidem, pag. 379

Ortega Loarca, citado por Luis Carral y de Teresa, dice: "Que es un tratado complementario de la institución del dominio en su sentido más amplio"³⁰

Registro de la Propiedad

Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre el mismo como garantía para las partes contratantes, no sólo en lo que se refiere al bien en sí mismo. Sino, también, a las circunstancias personales del propietario (embargos, promesas de ventas, etc.) se inscriben asimismo, en el registro los derechos reales que pesen sobre el inmueble.³¹

4.5. Historia del Registro de la Propiedad

4.5.1. Ámbito internacional

La creación de los registros de la propiedad (si bien con diferentes denominaciones) era ya una realidad en casi todo el mundo hacia mediados o finales del siglo XVIII. El desarrollo de las ciudades por un lado y de la ciencia y la economía por otro habían ampliado el círculo de las relaciones comerciales que, a diferencia de lo que hasta entonces había ocurrido, habían comenzado a suceder entre personas que no se conocían y que, por tanto, ignoraban si la afirmación de la otra parte – o sea, de la parte transmitente, de aquella a la que se proponían adquirir el inmueble objeto de la transacción– relativa a que ella era la propietaria del bien objeto del negocio y de que éste no estaba gravado con más cargas que las que resultaban de su propia

³⁰ Carral y de Teresa, Luis. *Derecho notarial y derecho registral*. Pág. 216.

³¹ Ossorio Manuel, *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales*, pag. 655.



manifestación, era verdadera. Este desconocimiento provocó una inseguridad tal que en ocasiones impidió que la transacción se cerrara lo que, a su vez, dio lugar a una paralización del desarrollo económico. Así las cosas, los países decidieron intervenir en el asunto y crear una institución "la de los registros de la propiedad" cuya función, en régimen de exclusividad general, consistiera en limitar el número de posibles titulares de un bien inmueble así como en dar a conocer las cargas que los gravaban.

Con el tiempo, en algunos de estos países, los efectos atribuidos a esta institución fue más allá y se utilizó para sentar una presunción de preferencia entre ellos, fueran o no compatibles.

Se establecieron así los principios de inoponibilidad y prioridad. En virtud del primero todos los derechos que no constaran inscritos no podían oponerse a los titulares de aquellos contradictorios o incompatibles que sí lo estaban y en virtud del segundo se sentó una presunción *iuris tantum* (susceptible por ende de prueba en contrario) de preferencia a favor del titular cuyo derecho hubiera accedido antes al registro.¹²

4.5.2. Ámbito nacional.

4.5.2.1. Época Colonial y Post Colonial:

El tema de la tenencia y la propiedad de la tierra es muy antigua, con la llegada de los conquistadores, las tierras americanas fueron arrebatadas a los habitantes del

¹² <http://www.law.com.ar/libros/2/848428175.aspx>



nuevo mundo; éstos pasaban a manos de los adelantados con títulos expedidos por el rey de España. Durante la administración del General Barrios correspondía a las jefaturas policíacas.

4.5.2.2. Época de la Revolución Liberal de 1,871:

La legislación de la Revolución Liberal de 1,871, trajo como consecuencia que seis años más tarde en 1,877 se promulgara el primer código civil y dentro del mismo se da el marco legal que crea la institución encargada del Registro de la Propiedad Inmueble. En los inicios del Registro, hubo registros en varios departamentos de la República.

4.5.2.3. Época Moderna:

En la época moderna el Registro General de la Propiedad, inicia con la promulgación y entrada en vigencia del Código Civil en el año de 1,933. En este código son objeto de inscripción, registro, otra clase de bienes, abriendo nuevos campos al derecho registral.

4.5.2.4. Época Actual:

Actualmente es el libro cuarto del Código Civil, Decreto Ley 106, el que regula lo relativo al Registro General de la Propiedad con la novedad de la creación del Registro de bienes muebles, susceptibles de inscripción y anotación, como lo son los vehículos, maquinaria agrícola e industrial.³³

³³ Registro General de la Propiedad, **Plan Estratégico** -pág. 1



En sus inicios se llevaban los registros en libros compuestos por hojas denominados "Folios Reales". Un folio real contiene principalmente la Primera Inscripción de dominio que describe:

- De que se trata (un terreno, un lote, una finca, etcétera)
- Dónde queda (dirección).
- Cuánto mide (área)
- Con quiénes colinda (medidas y colindancias).
- Quién es el propietario.
- Cómo se hizo la adjudicación (por compra, por titulación, por herencia, etcétera).
- De dónde se desmembró (finca que dio origen).
- Qué notario realizó la escritura.
- Fecha.
- Asiento de todos los documentos legales que amparan la operación

Además en este Folio Real, se encontraban; traslados de dominio o ventas, anotaciones preventivas, desmembraciones, hipotecas, cancelaciones, modificaciones, etcétera, o sea todas aquellas operaciones que han sufrido y sufrirán el futuro dicha finca. En la actualidad todas las operaciones son electrónicas. Ya no se efectúan operaciones físicas en los libros, aunque todavía existen para su consulta. Ahora cuando se opera una transacción, se hace en el mismo formato, o sea el "Folio Real" pero de forma electrónica.³⁴

³⁴ España Manuel, ¿Que es el Registro de la Propiedad ? (5 de junio 2004, www.prensalibre.com).



4.6. Funciones del Registro de la Propiedad

Las funciones del registro, se cumplen siguiendo un sistema definido, que se inicia con la recepción de documentos y solicitudes para su trámite en las cajas de Tesorería, cobrándose un anticipo del trabajo a realizar. Estos documentos pasan posteriormente por un scanner y luego al Departamento de PRE-CALIFICACIÓN para su calificación de forma. Si los documentos llenan los requisitos de forma son trasladados para el reparto respectivo. Si los documentos no llenan los requisitos de forma, son rechazados dentro de las veinticuatro horas siguientes a su presentación.

El Secretario General procede al reparto equitativo de los documentos a los respectivos operadores de cada sección: Inmuebles, Muebles, Testamentos y Certificaciones. Cada operador realiza el trabajo de inscribir, anotar y cancelar (según su función) lo relativo al dominio y demás derechos reales sobre los distintos bienes. Los operadores realizan un estudio de las fincas y de los documentos, del cual se rechazan o suspenden si no llenan los requisitos de ley.

Posteriormente los documentos son trasladados al departamento jurídico donde se realiza un análisis de fondo de la operación, verificando si la misma está de conformidad con la ley. Finalmente se procede a la firma de los mismos por el señor Registrador.³⁵

³⁵ Registro General de la Propiedad. Ob.Cit. página 2.



4.7 Registradores

En cada Registro habrá un registrador sustituto, de nombramiento del Ejecutivo a propuesta y bajo la responsabilidad del propietario, para que haga las veces de éste en los casos de ausencia, enfermedad o incompatibilidad en el desempeño de sus funciones. El sustituto tendrá las mismas calidades que el propietario. Si excediere de un mes el tiempo de la interinidad, el sustituto deberá prestar garantía en los mismos términos que el propietario. (Artículo 133 Código Civil).

El registrador sustituto hará las veces del propietario accidentalmente, cuando éste, su cónyuge o sus parientes Intervengan en un documento inscribible o sean parte en el juicio de que proceda el mandamiento u orden para una inscripción o anotación. (Artículo 134 Código Civil).

Los registradores no son parte en ningún litigio en que se ventila 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 recursos de queja. (Artículo 135 Código Civil).

4.8. Actos Inscribibles: En el Registro se inscribirán:

- Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
- 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;

- La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
- Los actos y contratos que trasmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
- 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;
- Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes;
- Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
- Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
- La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
- La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
- La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;



- Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y
- Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

(Artículo 1125 Código Civil).

4.9. Inscripciones especiales

En el registro de la Propiedad se llevarán por separado los registros siguientes: de prenda agraria, de testamentos y donaciones por causa de muerte, de propiedad horizontal, de fábricas inmovilizadas, de buques y aeronaves, canales, muelles, ferrocarriles y otras obras públicas de índole semejante, de minas e hidrocarburos de muebles identificables y otros que establezcan leyes especiales.

También se llevarán los registros de la prenda común, de la prenda ganadera, industrial y comercial, cuyas modalidades serán objeto de disposiciones especiales.

(Artículo 1185 Código Civil).

4.10. Inscripciones provisionales

Podrán obtener anotación de sus respectivos derechos:

- El que demandare en juicio la propiedad, constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles u otros derechos reales sujetos a inscripción, o la cancelación o modificación de ésta;



- El que obtuviere mandamiento judicial de embargo que se haya verificado sobre derechos reales inscritos del deudor;
- Los legatarios y acreedores ciertos del causante en derechos reales de la herencia;
- El que demandare la declaración o presunción de muerte, la incapacidad por interdicción, la posesión de los bienes del ausente, o que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes;
- El que presentare título cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas que sean subsanables en el término de treinta (30) días, pasados los cuales la anotación se tendrá por cancelada de hecho; y
- El que en cualquier otro caso tuviere derecho a pedir anotación preventiva, conforme a lo dispuesto en este Código o en otra ley. (Artículo 1149 Código Civil).

4.11. Efectos de las inscripciones

El sistema alemán toma la exigencia de identificar cada bien con los mayores datos posibles, rigurosamente. Del primero para objetar judicialmente una inscripción.



CAPÍTULO V

5. Del negocio jurídico y la declaración de voluntad, según el Código Civil de Guatemala

5.1. Generalidades

El presente capítulo es de suma importancia al tema tratado en esta tesis, en virtud que para que se de la enajenación de bienes inmuebles en escritura pública, es necesario que exista un negocio jurídico y una declaración de voluntad. Y así, el código civil regula, que el negocio jurídico requiere para su validez: capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito. (Artículo 1,251 Código Civil).

Así también la manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita y resultar también de la presunción de la ley en los casos en que ésta lo disponga expresamente. (Artículo 1,252)

5.2. Vicios de la declaración de voluntad

5.2.1. Error, dolo, simulación o violencia

Es anulable el negocio jurídico cuando la declaración de voluntad emane de error, de dolo, de simulación o de violencia. La nulidad no puede pedirla o demandarla la parte que hubiere causado el vicio. (Artículo 1,257 Código Civil).



5.2.1.1. Error

El error es causa de nulidad cuando recae sobre la sustancia de la cosa que le sirve de objeto, o sobre cualquiera circunstancia que fuere la causa principal de la declaración de voluntad. (Artículo 1,258 Código Civil)

5.2.1.2. Dolo

Dolo es toda sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguna de las partes. El dolo de una de las partes y el dolo que proviene de un tercero, sabiéndolo aquélla, produce la nulidad si ha sido la causa determinante del negocio jurídico. (Artículos 1261 y 1262 Código Civil)

5.2.1.3. Violencia o intimidación

Será ineficaz el consentimiento prestado por violencia o intimidación. La violencia o intimidación deben ser de tal naturaleza que causen impresión profunda en el ánimo de una persona razonable y le inspiren el temor de exponer su persona o su honra o la de su cónyuge o conviviente de hecho, ascendientes, descendientes o hermanos, a un mal grave o a la pérdida considerable de sus bienes. Si se trata de otras personas, el juez podrá declarar la nulidad según las circunstancias.

Para calificar la violencia o intimidación, debe atenderse a la edad, al sexo, a la condición de la persona y demás circunstancias que puedan influir sobre su gravedad. (artículo 1264, 1,265, 1,266 Código Civil).



5.2.1.4. Simulación, La simulación tiene lugar:

Cuando se encubre el carácter jurídico del negocio que se declara, dándose la apariencia de otro de distinta naturaleza; Cuando las partes declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o se ha convenido entre ellas; y Cuando se constituyen o transmiten derechos a personas interpuestas, para mantener desconocidas a las verdaderamente interesadas. (Artículo 1284 Código Civil).

5.2.1.4.1. Absoluta

La simulación es absoluta cuando la declaración de voluntad nada tiene de real. (Artículo 1285 Código Civil). La simulación absoluta no produce ningún efecto jurídico (Artículo 1286 Código Civil).

5.2.1.4.2. Relativa

Cuando a un negocio jurídico se le da una falsa apariencia que oculta su verdadero carácter. (Artículo 1285 Código Civil). La simulación relativa, una vez demostrada, producirá los efectos del negocio jurídico encubierto, siempre que su objeto sea lícito. (Artículo 1,286, Código Civil).

5.3. Nulidad

5.3.1. Absoluta

Hay nulidad absoluta en un negocio jurídico, cuando su objeto sea contrario al orden público o contrario a leyes prohibitivas expresas, y por la ausencia o no concurrencia de los requisitos esenciales para su existencia.



Los negocios que adolecen de nulidad absoluta no producen efecto si son revalidables por confirmación. (Artículo 1301 del Código Civil)

La nulidad puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta. Puede también ser alegada por los que tengan interés o por el Ministerio Público. (Artículo 1302 Código Civil).

5.3.2. Relativa

Los negocios que adolecen de nulidad relativa pueden revalidarse confirmándolos expresamente o dando cumplimiento a la obligación, a sabiendas del vicio que los hace anulables. (Artículo 1304 Código Civil).

5.3.3. Negocio jurídico anulable, El negocio jurídico es anulable:

Por incapacidad relativa de las partes o de una de ellas; y Por vicios del consentimiento. (Artículo 1,303 Código Civil).

5.3.4. Autenticidad de los documentos

Los documentos autorizados por notario o por funcionario o empleado público en ejercicio de su cargo, producen fe y hacen plena prueba, salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o falsedad.

Los demás documentos a que se refieren los artículos 177 y 178, así como los documentos privados que estén debidamente firmados por las partes, se tienen por auténticos salvo prueba en contrario. (Artículo 186 Código Procesal Civil y Mercantil).



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

Si embargo, los documentos privados sólo surtirán efectos frente a terceros, desde la fecha en que hubieren sido reconocidos ante juez competente o legalizados por notarios.

5.3.5. Impugnación de los documentos

La parte que impugne un documento público o privado presentado por su adversario, deberá especificarse en su escrito, con la mayor precisión posible, cuáles son los motivos de impugnación.

Con dicho escrito se formará pieza separada, que se tramitará de acuerdo con el procedimiento de los incidentes, siendo apelable la resolución que se dicte. Si la impugnación del documento no estuviere decidida al vencerse el término probatorio, el juez podrá suspender el proceso principal hasta la decisión del incidente, si estimare que es fundamental para la sentencia.

Si al resolverse el incidente de impugnación se declarará total o parcialmente falso el documento, se remitirá la pieza original o una certificación de la parte conducente, al juez respectivo del orden penal. El proceso penal por falsedad no detiene ni modifica las conclusiones del proceso civil. (Artículo 187 Código Procesal Civil y Mercantil)



CAPÍTULO VI

6. Obligaciones provenientes de los contratos, según el Código Civil de Guatemala

6.1. Generalidades

Para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del negocio jurídico y la declaración de voluntad, las partes se deben obligar y hacer constar a través de un contrato.

6.2. Contrato

6.2.1. Concepto

Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación. Artículo 1,517.

6.3. Saneamiento

El enajenante está sujeto al saneamiento por evicción o por vicios ocultos, en todo contrato oneroso en que se transfiere la propiedad, la posesión, el uso, goce o disfrute de una cosa. Artículo 1,543.

6.3.1. Por evicción

Tendrá lugar la evicción cuando se prive al adquirente, por sentencia firme en virtud de un derecho anterior a la enajenación, de todo o parte de la cosa adquirida. Artículo 1,548.



6.3.2. Por vicios ocultos

El enajenante está obligado al saneamiento por los vicios o defectos ocultos de la cosa enajenada que la hagan impropia o inútil para uso a que se le destina, o que disminuya este uso de tal modo que, de haberlos conocido el adquirente, no hubiera aceptado la cosa o el precio convenido. Artículo 1559

6.4. Forma de los contratos. Toda persona puede contratar y obligarse:

- Por escritura pública;
- Por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar;
- Por correspondencia; y
- Verbalmente. Artículo 1,574.

El contrato cuyo valor exceda de trescientos quetzales, debe constar por escrito. Artículo 1,575. Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública.

Sin embargo, los contratos serán válidos y las partes pueden compelerse recíprocamente al otorgamiento de escritura pública, si se establecieren sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escrita. Artículo 1,576.



6.5. Rescisión de los contratos

Los contratos válidamente celebrados pendientes de cumplimiento, pueden rescindirse por mutuo consentimiento o por declaración judicial en los casos que establece el Código Civil. Artículo 1,579.

6.6. División de los contratos

Los contratos son unilaterales, si la obligación recae solamente sobre una de las partes contratantes; son bilaterales, si ambas partes se obligan recíprocamente. Artículo 1,587.

Son consensuales, cuando basta el consentimiento de las partes para que sean perfectos; y reales, cuando se requiere para su perfección la entrega de la cosa. Artículo 1,588.

Son principales, cuando subsisten por sí solos, y accesorios, cuando tienen por objeto el cumplimiento de otra obligación. Artículo 1,589.

Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuito, aquel en que el provecho es solamente de una de las partes. Artículo 1,590.

Son condicionales los contratos cuya realización o cuya subsistencia depende de un suceso incierto o ignorado por las partes; y absolutos, aquellos cuya realización es independiente de toda condición. Artículo 1,591.



6.7 Interpretación de los contratos

Cuando los términos o conceptos del contrato son claros y no dejan lugar a duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras fueren diferentes o contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas. Artículo 1,593.

Las frases y palabras que puedan interpretarse en diverso sentido, deben entenderse en aquel que sea más conforme con la materia del contrato. Artículo 1,595.

Si alguna cláusula permitiere diversos o contrarios sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto, según la naturaleza del contrato. Artículo 1,596.

Cuando dos o más cláusulas se contradigan entre sí, de tal manera que sea imposible su coexistencia, prevalecerá la cláusula o las cláusulas que sean más conformes con la naturaleza del contrato y con la intención de las partes. Artículo 1,597.

Las cláusulas de los contratos se interpretarán las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas. Artículo 1,598.

Las cláusulas ambiguas se interpretarán con arreglo a lo que el uso y la costumbre determinan en el lugar en que el contrato se haya otorgado. Artículo 1,599.



Las cláusulas oscuras, ambiguas o contradictorias de un contrato, insertas en modelos o formularios preparados de antemano por uno de los contratantes, se interpretarán en favor del otro contratante. Artículo 1,600.

Cuando en un contrato se ha expresado un caso para explicar la obligación, no se entenderá que se quiso restringir toda la obligación a este caso solamente, excluyendo los otros a que naturalmente se extienda. Artículo 1,601.

Si la duda no puede resolverse por los medios indicados debe decidirse en favor del obligado. Artículo 1,602.

Tratándose de una obligación, debe estarse, en caso de duda, más por la negativa que por la afirmativa, y viceversa, si se trata de una liberación. Artículo 1,602.

Cuando por los términos en que está concebido el contrato, no pueda conocerse la intención o voluntad de los contratantes sobre el objeto principal, la obligación carece de valor. 1,603.



CAPÍTULO VII

7. Certeza registral

7.1. Certeza

Clara, segura y firme convicción de la verdad, ausencia de dudas sobre un hecho o cosa.³⁶

Certeza: Conocimiento cierto.³⁷

7.2. Registral

Relativo a cualquier registro y a los efectos que el mismo produce en cuanto a personas, actos y cosas.³⁸

7.3. Certeza registral

De las definiciones anteriores, podemos decir que certeza registral: Es el conocimiento cierto, es la clara segura y firme convicción de la verdad relativo a los registros y a los efectos que el mismo produce, en cuanto a personas, actos y cosas.

7.4. Certeza registral, según el Código Civil, de Guatemala

Con respecto a certeza registral, el Código Civil de Guatemala, regula lo siguiente:

³⁶ Ossorio Manuel. Ob. cit. pag. 121.

³⁷ Diccionario de la real academia de la lengua española, página 222, tomo I.

³⁸ Ossorio Manuel. Ob. cit. pag. 654.



La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Artículo 1,127.

En ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción, que no hubieren sido razonados por el registrador. Artículo 1,129.

7.5. Relación del derecho notarial con el derecho registral

Esta estriba en que todos o casi todos los instrumentos que el notario autoriza, llegan en definitiva a los distintos registros públicos, para que sean operados. En Guatemala, el derecho registral forma parte del derecho civil, estando contempladas sus normas en el código civil.³⁹

³⁹ Muñoz, Nery Roberto, *Introducción al estudio del derecho notarial*, pag. 13



CAPÍTULO VIII

8. Bienes

8.1. Concepto

Utilidad, beneficio, caudal, hacienda.⁴⁰

Aquellas cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan

Concepto de bienes de conformidad con el código civil: Son bienes las cosas que son o puedan ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles. Artículo 442.

8.2. Bienes inmuebles

Los que no se pueden transportar de una parte a otra sin su destrucción o deterioro.

41

Es bien inmueble

El que no puede ser trasladado de un lugar a otro.⁴²

⁴⁰ Osorio, Manuel. Ob. Cit. Página 83.

⁴¹ Cabanellas Guillermo. **Diccionario de derecho usual**, tomo II pag. 270

⁴² Osorio, Manuel. Ob. Cit. Página 85.



8.2.1. Clasificación de los bienes inmuebles de conformidad con el artículo 445

del código civil: Son bienes inmuebles

- El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra;
- Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra, y los frutos no cosechados;
- Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente;
- Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble;
- Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas;
- Los muelles, y los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa, y
- Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o cnaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca.
- los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran. (446)

8.3. Bienes muebles

Los que sin alteración alguna pueden trasladarse de una parte a otra.⁴³

⁴³ Labanellas Guillermo. Ob. cit. pág. 280.



Bien mueble

El que por sí o mediante una fuerza externa es movable o transportable de un lugar a otro, siempre que el ordenamiento jurídico no le haya conferido carácter de inmueble por accesión.⁴⁴

8.3.1. Clasificación de los bienes muebles de conformidad con el Artículo 451 del Código Civil de Guatemala

- Los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde estén colocados;
- Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal;
- Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación;
- Las acciones o cuotas y obligaciones de las sociedades accionadas, aun cuando estén constituidas para adquirir inmuebles, o para la edificación u otro comercio sobre esta clase de bienes;
- Los derechos de crédito referentes a muebles, dinero o servicios personales, y
- Los derechos de autor o inventor comprendidos en la propiedad literaria, artística e industrial.

⁴⁴ Osorio Manuel, Ob. cit. Página 86



CAPÍTULO IX

9. Enajenación

9.1. Concepto

Acción y efecto de enajenar, de pasar o transmitir a otro el dominio de una cosa o algún derecho sobre ella. El hecho de la enajenación puede tener origen voluntario o legal.⁴⁵

Acto jurídico por el cual se transmite a otro la propiedad de una cosa, bien a título oneroso, como en la compraventa o en la permuta; o a título lucrativo, como la donación y en el préstamo sin interés.⁴⁶

9.2. Clases de contratos de enajenación según el Código Civil

9.2.1. Compraventa

Por el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero. Artículo 1,790.

9.2.2. Permuta

La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes transmite la propiedad de una cosa a cambio de la propiedad, de otra. Cada permutante es vendedor de la cosa que da y comprador de la que recibe en cambio; y cada una de las

⁴⁵ Manuel Ossorio. Ob. cit. pág. 282.

⁴⁶ Guillermo Cabanellas. Ob. cit. pág. 42. tomo II.



cosas es precio de la otra. Este contrato se rige por los mismos principios del contrato de compraventa, en lo que fueren aplicables. Artículo 1,852.

9.2.3. Donación entre vivos

La donación entre vivos es un contrato por el cual una persona transfiere a otra la propiedad de una cosa, a título gratuito. Artículo 1,855.

9.3. Otorgantes

9.3.1. Concepto

La parte que contrata en un documento público. El notario u otra autoridad que le da autenticidad y fe de un documento.⁴⁷

9.4. La relación notarial

Debemos entender como tal la relación que se entabla entre el notario y quienes requieren su actuación profesional, llamados comúnmente clientes.⁴⁸

9.5. Sujetos de la relación notarial

El Notario que es el sujeto agente de la relación profesional. Es al que le corresponde ejecutar la acción más caracteriza de aquellas que integran el complejo en que se integra la relación notarial, ya que está a su cargo la función profesional.

El Cliente: que es el sujeto paciente.

⁴⁷ Ibidem pág. 141 tomo III.

⁴⁸ Muñoz, Nery Roberto. Ob.cit. pag. 121



9.6. La responsabilidad de los sujetos de la relación notarial

9.6.1. Civil, Penal y Disciplinaria o Profesional

9.6.1.1. Responsabilidad Civil

La responsabilidad civil tiene por finalidad reparar las consecuencias injustas de una conducta contraria a derecho (responsabilidad culposa, en su más amplia sentido); o bien reparar un daño causado sin culpa, pero que la ley pone a cargo al autor material de este daño (responsabilidad objetiva o sin culpa).⁴⁹

La que lleva consigo el resarcimiento de los daños causados y de los perjuicios provocados por uno mismo o por tercero, por el que debe responder.⁵⁰

9.6.1.2. Responsabilidad Penal

Es la que se concreta en la aplicación de una pena, por acción u omisión –dolosa o culposa– del autor de una a otra. Es estrictamente personal, de interpretación restringida, de irretroactividad prohibida, de voluntariedad presunta (demostrada la relación de causalidad entre ejecutor e inductor y el resultado) y de orden público.⁵¹

⁴⁹ Ibidem, pág. 133

⁵⁰ Osorio Manuel, Ob. cit. Pág. 674

⁵¹ Guillermo Cabanellas, Ob. cit. pag. 579 tomo III



9.6.1.3. Responsabilidad Administrativa o profesional

Se incurre en ella por incumplimiento de deberes –ajenos a la función notarial propia-, que otras leyes administrativas imponen.⁵²

⁵² Muñoz, Nery Roberto. Ob.cit pag. 138



CAPÍTULO X

10. Instrumentos públicos

10.1. Concepto

Son los documentos autorizados por el notario en que constan las relaciones jurídicas de los partícipes, para que sirvan de leyes entre los mismos o se refieren a los hechos relacionados con el derecho. (Gonzalo de las Casas).⁵³

10.2. Clases de Instrumentos Públicos

Carlos Emerito Gonzalez, hace la clasificación:

10.2.1. Principales

Son los que van en el protocolo, como condición esencial de validez, por ejemplo la escritura matriz, y la extiende también al testimonio.

10.2.2. Secundarios

Son los que van fuera del protocolo, por ejemplo las actas, certificaciones, etc.⁵⁴

⁵³ Citado por Ibidem, pág. 98

⁵⁴ Citado por Ibidem pág. 104



10.3. Fines del Instrumento Público

10.3.1. Prueba peconstituida

Prueba preconstituida ya preparada con anterioridad al pleito futuro. Prueba escrita que está en ese instrumento y que si alguna vez la necesitamos, la presentaremos de inmediato para hacer valer nuestros derechos.⁵⁵

10.3.2. Valor jurídico del instrumento

El instrumento público tiene valor formal y valor probatorio. Valor formal, cuando se refiere a su forma externa o el cumplimiento de todas las formalidades esenciales y no esenciales que el código regula y valor probatorio en cuanto al negocio que contiene internamente el instrumento.⁵⁶

10.4. Contenido del Instrumento público, según el Artículo 29 del Código de

Notariado. Los instrumentos públicos contendrán:

- El número de orden, lugar, día, mes y año del otorgamiento;
- Los nombres, apellidos, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, ocupación u oficio y domicilio de los otorgantes;
- La fe de conocimiento de las personas que intervienen en el instrumento, y dé que los comparecientes aseguran hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles;
- La identificación de los otorgantes cuando no los conociera el notario, por medio de la cédula de vecindad o el pasaporte, o por dos testigos

⁵⁵ Ibidem pag. 104.

⁵⁶ Ibidem pag. 105, 106.



conocidos por el notario, o por ambos medios cuando así lo estimare conveniente;

- Razón de haber tenido a la vista los documentos fehacientes que acrediten la representación legal de los comparecientes en nombre de otro, describiéndolos e indicando lugar, fecha y Funcionario o notario que los autoriza. Hará constar que dicha representación es suficiente conforme a la ley y a su juicio, para el acto o contrato;
- La intervención de un intérprete nombrado por la parte que ignore el idioma español, el cual de ser posible, deberá ser traductor jurado. Si el intérprete no supiere o no pudiere firmar, lo hará por él, un testigo;
- La relación fiel, concisa y clara del acto o contrato;
- La fe de haber tenido a la vista los títulos y comprobantes que corresponda, según la naturaleza del acto o contrato;
- La transcripción de las actuaciones ordenadas por la ley o que a juicio del notario, sean pertinentes, cuando el acto o contrato haya sido precedido de autorización u orden judicial o preceda de diligencias judiciales o administrativas;
- La fe de haber leído el instrumento a los interesados y su ratificación y aceptación;
- La advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben presentar el testimonio a los registros respectivos; y
- Las firmas de los otorgantes y de las demás personas que intervengan y la del notario, precedida de las palabras "Ante mí". Si el otorgante no



supiere o no pudiere firmar, pondrá la impresión digital de su dedo pulgar derecho y en su defecto, otro que especificará el notario firmando por él un testigo, y si fueren varios los otorgantes que no supieren o no pudieren firmar, lo hará un testigo, por cada parte o grupo que represente un mismo derecho. Cuando el propio notario fuere el otorgante pondrá antes de firmar, la expresión: "Por mi y ante mí".



CAPÍTULO XI

11. Huellas digitales o impresiones digitales o dactilares

11.1. Concepto

Las que dejan los dedos, empleadas en la identificación personal.⁵⁷

11.2. Historia de las huellas dactilares

Desde las pinturas rupestres, la huella de la mano siempre ha sido un signo identificador de la humanidad. En el año 600 antes de cristo, chinos y japoneses la utilizaban para firmar contratos y más de mil trescientos años después en 1859, un gobernador ingles del distrito de Bengala, incorporó está aplicación a documentos oficiales. Las sociedades industrializadas necesitaban cada vez más medios de identificación duraderos, objetivos fiables y el interés de algunos científicos, sentó las bases para un nuevo sistema de control cuya eficacia en la investigación criminal acabaría siendo demostrada. Pero el cambio hacia ésta demostración, fue largo y difícil.

58

En Babilonia: las tabletas de arcilla se firmaban con la huella digital. En la Persia del siglo XIV varios documentos oficiales tenían huellas dactilares y un oficial del Gobierno observó que no había dos huellas dactilares iguales.

En la legislación de la antigua China se establecía que para divorciarse había que

⁵⁷ Ossorio, Manuel. Ob. Cit. pag. 357.

⁵⁸ Colin. Beavan, **Huellas Dactilares**, pag. 1



exponer siete motivos y con las huellas dactilares, firmar el documento.

En 1823, John Evangelist Purkinje, un catedrático de anatomía de la Universidad d Breslau, publicó una tesis en la que se mencionaba que había 9 tipos de formas de huellas dactilares, pero no hizo ninguna mención a que pudieran usarse para identificar individuos.

Fue Sir William Herschel, en 1856, quien empezó a usar las huellas digitales para validar contratos. Su idea era la de que los comerciantes nativos pusieran la huella de su mano derecha detrás del papel del contrato, para evitar que dijeran que la firma no era suya.

Después exigió solamente las huellas del dedo índice y del medio. Herschel comenzó a notar que esas huellas eran únicas para cada persona, pero era un convencimiento individual sin apoyo científico.

En 1889, D. Henry Faulds, el superintendente británico en el Hospital Tsukiji en Tokio, continuó el estudio de las huellas para identificar las marcas en antigua cerámica. No sólo vio la importancia de las huellas para identificación sino que, además, propuso un método para clasificarlas.

Previamente en 1880, había publicado un artículo en Nature proponiendo que las huellas eran únicas. Su método fue acreditado al ser capaz de descubrir una huella en un frasco de alcohol.



En la obra de Mark Twain "Pudd'n Head Wilson", un asesino se identificaba por huellas digitales.

Fue Sir Francis Galton quien en 1880 comenzó sus observaciones para utilizar las huellas como identificadores personales. En 1892 publicó su libro "Fingerprints" en las que decía que las huellas eran únicas y que no cambiaban a lo largo de la vida. También estableció un sistema de clasificar las huellas.

Galton es el mismo de la Frenología de mal recuerdo. La frenología murió, pero otra de sus ideas, la de las huellas digitales, ha permanecido hasta nuestra época. El interés de Galton era descubrir rasgos de inteligencia y raciales en las huellas. Fue su hijo quien "demostró" científicamente lo que Herschel y Fauld sospechaban que las huellas dactilares no cambian con la edad y que no hay dos huellas idénticas. Sus cálculos decían que la probabilidad de que dos huellas individuales fueran iguales era de 1 en 64,000 millones.

Galton hijo también determinó la forma de identificar una huella que es esencialmente el mismo método que se utiliza hoy. El primer fichero de huellas digitales lo estableció en 1891 el policía argentino Juan Vucenjin. Al año siguiente logró identificar mediante las huellas dactilares a una mujer apellidada Rojas como la asesina de sus dos hijos. Su huella ensangrentada dejada en el buzón de la puerta la delató.

Fue en 1901 cuando las policías de Gales e Inglaterra establecieron las huellas digitales como sistema de identificación en los delitos. El sistema se



basaba en el sistema de Galton, modificado por Sir Edward Richard Henry. El resto de la historia ya es conocido, el sistema se extendió por todo el mundo. ⁸⁹

11.3 Mecanismos para su verificación

11.3.1. La prueba dactiloscópica

La prueba dactiloscópica es por entero fiable. Su especial relevancia para la identificación de la persona, descansa en tres características: las huellas digitales son perennes a lo largo de la vida humana, desde el embrión hasta la descomposición de los tejidos tras la muerte; son inmutables, en cuanto no se alteran ni fisiológica ni patológicamente; y son diversiformes, es decir, no existen dos dibujos iguales. Estos tres caracteres constituyen el dogma fundamental de la dactiloscopia y permitieron decir a VUCETICH que «todo es mudable en la vida menos el esquema digital; todo es reproducible en los congéneres, menos el dibujo papilar» ⁹⁰

11.3.2. Prueba dactiloscópica Henry

El sistema dactiloscópico HENRY es uno de los dos sistemas más utilizados y establecidos a nivel mundial, entre ellos nuestro país (Guatemala). Con este sistema se ha establecido como doctrina internacional a nivel pericial, que el número de punto característicos convincentes para lograr una identificación plena, es de ocho a doce, aunque hay peritos que estiman que siete puntos característicos específicos coincidentes son suficientes. Dicho sistema se utiliza mediante técnicas de observación, deductivo e inductivo, analítico y comparativo; apoyado con lentes de

⁸⁹ BLAS, FELIX ARES URL: <http://www.divulcat.com/inicio/articulo.php?id=404>

⁹⁰ Diego Díez, Luis Alfredo. *La prueba dactiloscópica, la identificación del delincuente a través de las huellas dactilares*. Página 58



pequeño y mediano aumento, así como de macrofotografías de cuatro diámetros de aumentos.⁶¹

11.3.3 Sistema computarizado de identificación de huellas dactilares

Es un sistema computarizado que permite la identificación rápida y confiable de personas al contar con una base de datos proporcionados por los archivos tradicionales de identificación.

11.3.3.1. Aplicaciones

La evolución de la informática ha permitido la creación de un equipo de cómputo donde se proporcione la imagen de una impresión dactiloscópica o fotográfica (si se tiene) para que sea captada o archivada en una base de datos. En cuestión de minutos, el equipo computarizado puede localizar una huella cuestionada, latente u obtenida de un lugar de los hechos. Basta introducirla para que el sistema informe si existen antecedentes de ella en su memoria. En caso de que la localice, podrá complementar con información nominal o inclusive proporcionar una fotografía del presunto delincuente.

11.3.3.2 Bases de datos que se pueden conformar al sistema computarizado de identificación de huellas dactilares

- Dactilar.
- Nominal (con los nombres, sobrenombres, alias).

⁶¹ Muñoz Oliva, Alfredo. Técnico de Investigaciones Criminalísticas III Experto Dactiloscopia. Ministerio Público. Guatemala: Dictamen No.DAC-00-1214MPJ, pág. 1.



- Fotográficos.

11.3.3.2.1. Ventajas del sistema computarizado en relación con el sistema tradicional

- Ahorra tiempo en las actividades de localización de datos.
- Permite realizar varias búsquedas de manera simultánea.
- Optimiza el aprovechamiento de los recursos humanos.
- Reduce importantes imágenes de error debido a la forma de la captura y alimentación de la base de datos.
- Permite la ampliación del sistema con la posible conexión de diversas terminales.
- Exige mayor pulcritud y limpieza en la toma de impresiones así como la aplicación de una adecuada técnica de levantamiento y embalaje.

11.3.3.2.2. Tiempo de intervención del perito

La participación del perito puede limitarse a una mera labor de gabinete. Su función frente al equipo de cómputo consiste en proporcionar la información que ingresará a la base de datos para que sea fotografiada e incorporada.

Cuando la ocasión lo amerite el perito proporcionará a la computadora la huella o huellas cuestionadas para que sean localizadas en su base de datos. En caso de encontrarlas, aparecerán en pantalla los antecedentes que tenga registrados sobre la identidad del sujeto. El resultado de la búsqueda dactilar se puede complementar con



información nominal e inclusive cuando se tenga un archivo podrá aparecer una fotografía de la persona en cuestión.

La ubicación puede partir cuando se alimenta a la computadora con los nombres y apellidos de la persona o cuando se le proporcione la media filiación del individuo.

Cuando en la base de datos del sistema AFIS han ingresado la ficha dactilar la información nominal y la fotografía, la información tarda 20 minutos en aparecer. A lo anterior habría que agregar el tiempo suficiente que requiere el perito para la elaboración del dictamen correspondiente.

El sistema AFIS de cualquier forma en que sea alimentado, emitirá un reducido margen de posibilidades que deberá ser avisado por el perito en identificación. A final de cuentas, el especialista será quien tome la decisión final en relación con el caso.

11.3.3.2.3. Resultados

El resultado que aporta el sistema computarizado de identificación de Huellas dactilares, permite disminuir el tiempo de búsqueda que se emplearía normalmente para el mismo propósito en el archivo tradicional de identificación.⁶²

⁶² <http://www.pgrjdf.gob.mx/periciales/especialidades/AFIS.htm>



CAPÍTULO XII

12. Análisis de las normas jurídicas con relación a propiedad, escrituras, enajenación de bienes inmueble, el registro de la propiedad, y huellas dactilares.

12.1. Constitución Política de la República

El capítulo I, regula los derechos individuales y el artículo 39 dice: Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

ANÁLISIS: Actualmente varios propietarios de bienes inmuebles, están siendo despojados de los mismos, en el Registro de la propiedad, sin su voluntad, mediante fraudes; siendo obligación del Estado garantizar la propiedad privada, éste debe a través del Organismo Legislativo legislar al respecto, el código de notariado específicamente, el artículo 29 inciso 12, para que además de las firmas, de los otorgantes impriman su huella digital, para la identificación de los otorgantes, en caso de fraude.

12.2. Decreto 314 del Congreso de la República, Código de Notariado

El Título III, del código de Notariado, que Titula Instrumentos Públicos en su artículo 29 del Código de Notariado, dice: Los instrumentos públicos contendrán: ... numeral 12. Las



firmas de los otorgantes y de las demás personas que intervengan y la del notario precedida de las palabras ante mí. Si el otorgante no supiere o no pudiere firmar, pondrá la impresión digital de su dedo pulgar derecho y en su defecto, otro que especificará el notario firmando por él un testigo, y si fuere (sic) varios los otorgantes que no supieren o no pudieren firmar, lo hará un testigo, por cada parte o grupo que represente un mismo derecho.

ARTÍCULO 31 del mismo cuerpo legal, manifiesta: Que son formalidades esenciales de los instrumentos públicos:... Las firmas de los que intervienen en el acto o contrato, o la impresión digital en su caso.

ANÁLISIS: En las normas relacionadas: En los instrumentos públicos, cuando los otorgantes saben firmar, únicamente colocan su firma, y cuando el otorgante no es conocido del notario, procede a identificarlo por medio del documento de identidad el cual es la cédula de vecindad que tiene a la vista el notario. Pero puede suceder y ha sucedido que el que firma no es la persona que se está identificando; por tal razón es necesario, que en las escrituras públicas donde conste la enajenación de bienes inmuebles, los otorgantes además de poner su firma, impriman su huella digital o dactilar, porque en caso de fraude, se puede identificar a los otorgantes por medio de prueba dactiloscópica.

12.3. Decreto 106 del Congreso de la República, Código Civil

Artículo 1,576, dice: Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública.



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

ARTÍCULO 1,794, dice: Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad la venta de cosa ajena es nula, y el vendedor debe restituir el precio si lo hubiere recibido y responder de daños y perjuicios si hubiere procedido de mala fe.

ANÁLISIS: Los contratos de enajenación de bienes inmuebles, como es requisito indispensable inscribirse en el Registro de la Propiedad, debe obligatoriamente constar en escritura pública.

Si estuviera regulada la implementación de las huellas o impresiones digitales o dactilares en las escrituras públicas donde consta la enajenación de bienes inmuebles, el Registro de la Propiedad, al observar la falta de requisitos legales, en este caso la falta de las huellas o impresiones digitales además de las firmas procedería a denegar o suspender la inscripción, protegiendo de esta manera la propiedad privada, que es deber del Estado.

Al suceder una enajenación nula, en virtud que un otorgante enajenó lo que no es suyo, o simuló que era suyo, compareciendo como propietario, presentando documento de identidad o sea la cédula de vecindad falsa ante el notario. Al estar implementada la



impresión de las huellas digitales o dactilares además de las firmas en la enajenación de bienes inmuebles en escrituras públicas; se puede identificar a la persona que defraudó y evitaría poner en riesgo el ejercicio profesional del notario honesto el que es sorprendido en su buena fe.

12.4. Acuerdo Gubernativo 30-2005 del Presidente de la República, Reglamento del Registro General de la Propiedad

ARTICULO 23. Cada Registrador establecerá, mediante acuerdo, el momento que el reparto a los operadores se haga remitiendo los documentos en forma electrónica a la pantalla que a cada uno se le asigne; una vez efectuada la operación, suspendido o rechazado el documento, el operador emitirá la razón correspondiente que remitirá a la Secretaría, por el mismo medio electrónico, para ser agregada al documento original.

ANÁLISIS. Como hay un proceso registral de los documentos que ingresan al Registro General de la Propiedad Inmueble, el cual veremos más adelante, cuando el documento llega al Operador, antes de hacer la operación registral, este debe de observar que el documento llene los requisitos de ley. Si estuviera implementada la impresión de las huellas digitales o dactilares en las escrituras públicas en la enajenación de bienes inmueble, en escrituras públicas; si el operador observa en el testimonio, que en la escritura matriz faltan las huellas digitales o impresiones digitales de los otorgantes, este procederá a la suspensión o rechazo de la inscripción.



12.5. Decreto número 62-97 del Congreso de la República, Ley de Inmovilización
voluntaria de bienes inmuebles registrados

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

ANÁLISIS: Esta ley protege a los propietarios que tienen bienes inmuebles inscritos en el registro de la propiedad, y que conforme a la ley referida limitan su enajenación por un plazo de tres años prorrogables, el cual se solicita mediante escrito con legalización notarial de firmas, con todos los datos de identificación personal y la huella dactilar

Pero, estando implementada la impresión de las huellas digitales o dactilares además de las firmas, en donde conste la enajenación de bienes inmuebles en las escrituras públicas, habría otra protección a los propietarios de bienes; por que se determinaría quien es la persona que pone su huella digital además de las firmas, por medio de la prueba dactiloscópica y de esa manera se abstendrían de cometer fraudes en las escrituras públicas.



12.6. Ley de Cédulas de Vecindad, Decreto número 1735, de la Asamblea Legislativa de la República de Guatemala.

ARTÍCULO 1. Se crea la Cédula de Vecindad obligatoria para todos los guatemaltecos y extranjeros domiciliados en la República, comprendidos entre las edades de 18 y 60 años.

ARTÍCULO 2. Para el efecto de esta Ley, en cada municipio se llevará un libro denominado Registro de Vecindad, que tendrá los mismos requisitos que los libros del Registro Civil.

ARTÍCULO 3. La inscripción de cada vecino contendrá los requisitos siguientes:

- a) El número de orden que corresponda al asiento;
- b) Lugar y fecha;
- c) El nombre del vecino;
- d) Apellidos paternos y maternos, si fuere legítimo, legitimado o reconocido; y sólo el materno si fuere hijo natural no reconocido. En el primer caso en el orden en que los use el interesado;
- e) La fecha y lugar del nacimiento;
- f) Los nombres y apellidos de los padres;
- g) El estado civil. Si fuere casado, el nombre de la mujer;
- h) La profesión, arte u oficio;
- i) Si tiene instrucción o es analfabeto;



- j) La residencia, expresando el cantón, barrio, caserío, aldea, finca o hacienda donde habite;
- k) Si ha prestado servicio militar;
- l) Las características personales, como lunares o cicatrices visibles, impedimentos, defectos físicos, color de la piel, de los ojos, del pelo y si es lacio o crespo;
- m) La altura expresada en centímetros, descontando la del calzado;
- n) La firma de la persona y, en caso de no poder hacerlo, la de dos testigos idóneos y vecinos;
- o) La fecha y firmas del Secretario y Alcalde o de la de dos vecinos idóneos cuando éste no pueda hacerlo;
- p) La impresión digital;
- q) La fotografía de la persona.

ANÁLISIS: Existe un documento de identidad para todos los guatemaltecos, que es la cédula de vecindad, el cual se lleva en cada registro de cada municipio.

Al estar implementada las huellas dactilares, además de las firmas, en las escrituras públicas donde conste la enajenación de bienes inmuebles; al ocurrir un fraude en la enajenación de bienes inmuebles, se puede identificar a la persona que firmó e imprimió su huella dactilar, mediante la prueba dactiloscópica y se puede saber los demás datos mediante la consulta del libro de registro de cédula que se lleva en cada municipio.



CAPÍTULO XIII

13. Beneficios para implementar las huellas o impresiones dactilares, además de las firmas, a las escrituras públicas donde conste la enajenación de bienes inmuebles

13.1. Personales

Porque siendo obligación del Estado garantizar la propiedad privada de la persona humana y que la persona pueda disponer libremente de sus bienes de acuerdo con Constitución Política de la República, (artículo 39); es necesario que el Estado implemente la impresión de las huellas digitales, además de las firmas, en las escrituras públicas donde conste la enajenación de bienes inmuebles, ya con que con dicha implementación, se protege la propiedad privada de la persona humana y también la implementación de las huellas digitales da seguridad al profesional del derecho, encargado del faccionamiento de la escritura pública de tener la certeza que los que firman e imprimen las huellas digitales son los que realmente se identifican con las cédulas de vecindad que le exhiben al notario.

13.2. Legales

Es necesario Reformar el artículo veintinueve del código de notariado, numeral 12) que actualmente, dice: los instrumentos públicos deberán contener: las firmas de los otorgantes y de las demás personas que intervengan y las del notario precedida de las palabras "Ante mí" ... y la reforma que proponemos al artículo 29 numeral 12) es la siguiente: Las firmas de los otorgantes y de las demás personas que intervengan y las del notario, precedidas de las palabras "Ante mí". Cuando el instrumento público, consista en la enajenación de bienes inmuebles, los otorgantes que saben firmar,



además de las firmas, deberán poner su impresión digital de su pulgar derecho o en su defecto otro que especificará el Notario. Si el otorgante no supiere o no pudiese firmar, pondrá la impresión digital de su dedo pulgar derecho y en su defecto otro que especificará el notario firmando por él testigo, por cada parte o grupo que represente un mismo derecho. Cuando el propio notario fuere el otorgante pondrá antes de firmar la expresión: "Por mi y ante mi"

13.3. Registrales

La seguridad que brindaría al Registro de la Propiedad la implementación de las huellas digitales además de las firmas, en las escrituras públicas en donde conste la enajenación de bienes inmuebles, porque si se da el caso, que los otorgantes de un contrato de enajenación de bienes inmuebles, no tienen propiedades registradas a su nombre o en dado caso se registró la propiedad a nombre de otra persona, sin el consentimiento del propietario, se puede acudir a la prueba dactiloscópica, para identificar quienes fueron los que participaron en el instrumento público y el Registro de la propiedad podría rechazar o suspender la inscripción del contrato.



CAPITULO XIV

14. Propuesta para implementar las impresiones de las huellas dactilares, además de las firmas de los otorgantes en las escrituras públicas, en que conste la enajenación de bienes inmuebles como medio de certeza registral

14.1. Propuesta

Reforma al Decreto 314 del Congreso de la República

Código de Notariado

Decreto Número ... 2005

El Congreso de la República de Guatemala

CONSIDERANDO:

Que en la actualidad, se ha comprobado en el Registro de la Propiedad fraudes y estafas en cuanto a la propiedad de bienes inmuebles, constituyendo un problema de índole notarial y registral.

CONSIDERANDO:

Que el Estado de Guatemala en el artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala garantiza la Propiedad Privada como un derecho inherente a la persona humana.

CONSIDERANDO:

Que se hace necesario tomar medidas legislativas para disminuir y poner fin a los fraudes de enajenación de la propiedad que ocurren en los Registros de la Propiedad.

POR TANTO:



CONCLUSIONES

1. Existen personas que sin tener derechos de propiedad anotados en el Registro de la Propiedad, con ayuda de notarios, faccionan escrituras públicas en las cuales consta la enajenación de bienes inmuebles, que pertenecen a otras personas.
2. También se determinó que los notarios son sorprendidos en la buena fe, cuando realizan actos o contratos de enajenación de bienes inmuebles, en escritura pública; en las cuales comparece una persona que dice ser la vendedora y se identifica con cédula de vecindad que pertenece a la propietaria del inmueble, la cual es falsa.
3. Según las estadísticas del Registro de la Propiedad, se realizan más de quince fraudes por mes, en la enajenación de bienes inmuebles, y que el monto de lo defraudado asciende a la cantidad de más de CINCUENTA MILLONES DE QUETZALES anuales.
4. No hay seguridad en cuanto al valor probatorio de los documentos de identidad, en virtud de que las cédulas de vecindad pueden ser objeto de falsificación para presentarlos al notario.



RECOMENDACIONES

1. Se debe incorporar la impresión de la huella dactilar de los otorgantes, además de las firmas, en las escrituras públicas, en las enajenaciones de bienes inmuebles.
2. El notario, al hacer un contrato de enajenación de bienes inmuebles, en escritura pública, para seguridad suya, por certeza jurídica debe tener a la vista certificación reciente del Registro General de la Propiedad, o verificar personalmente el estado de la finca, directamente en dicho Registro, por medio de copia electrónica o, en su caso, tener a la vista el libro donde conste la última inscripción de dominio.
3. El Registro de la Propiedad debe ser el punto de partida para el interesado en realizar cualquier negocio sobre una propiedad inmueble. Y debe ser obligación para el notario hacer la consulta anterior y posterior de la inscripción de la finca objeto de enajenación; porque puede suceder que sin hacer la consulta respectiva en el registro, la propiedad aparezca a nombre de otro dueño o la persona que comparece como enajenante, no sea la dueña de la propiedad.
4. El notario, para tener la certeza jurídica y la seguridad que los documentos que se le presentan no son falsos, debe de verificar que los otorgantes pongan en la escritura pública, las firmas; y además las huellas dactilares, así como exigir fotocopia de la cédula de vecindad para formar parte de los atestados.



5. Incrementar las penas a imponer a los notarios, que faccionen escrituras en las cuales el enajenante no sea el propietario del inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad y, además, sancionarlos con pena accesoria de inhabilitación especial de diez a veinte años.
6. Se hace necesaria la reforma al Artículo 29, numeral 12 del Decreto 314 del Congreso de la República, Código de Notariado, para la implementación de las huellas dactilares, además de las firmas en las escrituras públicas de enajenación de bienes inmuebles; con la iniciativa de ley que tienen los diputados del Congreso de la República, Organismo Ejecutivo, Corte Suprema de Justicia, Universidad de San Carlos de Guatemala y Tribunal Supremo Electoral, Artículo 174 Constitución Política de la República. El proyecto de ley se presenta ante el Organismo Legislativo. El Organismo Legislativo, procede de conformidad con los Artículos 176, 177, 178, 179 y 180 de la Constitución Política de la República.



ANEXO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Código de Notariado y el Decreto ley número 106, del Jefe del Gobierno de la República, código civil, regula la forma de cómo adquirir la propiedad y su forma de enajenación, asimismo el código de notariado le proporciona al notario, la facultad legal para que la adquisición de la propiedad se realice con certeza jurídica, que los otorgantes de un instrumento público desean.

Conforme lo establecido en el artículo 29 numeral 12 del código de notariado se ha detectado que se han producido fraudes en contra de la propiedad inmueble y mueble.

En base a lo mencionado, es procedente y conforme el artículo 171 literal a) de la Constitución Política de la República de Guatemala, el cual establece que es atribución del Congreso de la República, decretar, reformar y derogar las leyes; se hace necesario la emisión del decreto del congreso de la república que reforme el decreto número 312, del Congreso de la República, código de notariado.



BIBLIOGRAFÍA

- AGUIRRE RIVERA, Aixa Marisol. **Clases de escrituras públicas**. Universidad de San Carlos de Guatemala, Tesis de grado, Abogacía y Notariado, 1999.
- AMBROSIO MELCHOR, Maria Antonieta. **Procedimiento para el otorgamiento de Instrumentos públicos, por personas que no pueden firmar ni dejar su impresión digital**. Universidad de San Carlos de Guatemala 1999. Tesis de grado, Abogacía y Notariado.
- ARRUÑADA, Benito: **El seguro de títulos de propiedad**. Ponencia presentada al XIII Congreso de Cinder celebrado en Punta del Este Uruguay, en el año del 2,001.
- BARRIENTOS SUASNAVAR, Luis Alberto. **Análisis de los principios registrales en el Registro de la Propiedad y su regulación en la legislación guatemalteca**. Universidad de San Carlos de Guatemala. Tesis de grado, Abogacía y Notariado, 1990.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**, Editora estudiantil Fénix, Cooperativa Ciencia Política. Universidad de San Carlos de Guatemala.
- CABANELLAS, Guillermo, **Diccionario de derecho usual**, Sexta Edición, Bibliografía Omeba. Buenos Aires. Argentina, 1968. Tomos I, II, III y IV.
- DE LA PUENTE, Fernando. **El Registro de la Propiedad en Inglaterra y Gales**. Revista. Crítica de derecho inmobiliario, número 670 (Marzo-Abril 2002).
- DE LA PUENTE, Fernando: **La eficacia de los derechos reales, con especial referencia a la hipoteca, en los Estados Unidos de América**. Revista crítica de derecho inmobiliario número 674 (Noviembre-Diciembre 2002).
- Diccionario de la Lengua Española**, vigésima primera edición, Ed. Calpe S.A. 1992. Tomo I y II.
- DOMÍNGUEZ 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 de grado Abogacía y Notariado. Universidad de San Carlos de Guatemala. 2003.
- ESPÍN CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**, 4ª edición, Revista de derecho privado. Volumen I, II, III, IV, V.



ESPIÑOZA SOLARES, Mario René. **Calificación de documentos registrales para su inscripción o rechazo en el Registro de la Propiedad.** Universidad Rafael Landívar. Tesis de grado, Abogacía y Notariado, 1991.

GÁMEZ BERDÚO, Fernando. **La técnica notarial en el faccionamiento de escrituras públicas en Centroamérica y Panamá.** Universidad de San Carlos de Guatemala. Tesis, Abogado y Notario 1993.

GARCÍA GARCÍA, José Manuel. **Derecho Inmobiliario, registral hipotecario.** Tomos I, I, II, III. Ed. Civitas.

IGLESIAS, Juan. **Derecho romano.** Ed. Ariel, 13ª edición, Madrid, España, Junio 2001.

MÉNDEZ, Marvin: **La función económica de los sistemas registrales.** Ponencia presentada al XII congreso del CINDER celebrado en Lisboa en el año 1999.

MORGAN SANABRIA, Rolando. **Manual de fichas bibliográficas.** Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de San Carlos. Marzo 1992

MUÑOZ, Nery Roberto, **Introducción al Estudio del Derecho Notarial.** Guatemala, febrero 1992.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Ed. Eliastra S.R.L. Buenos Aires, Argentina. 1981.

PARDO, Celestino: **La organización del tráfico inmobiliario.** El sistema español ante el "derecho comparado" Ed. Marcial Pons.

PAREDES HERNÁNDEZ, Jorge Arturo. **Modos de obtener la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles, su ampliación, modificación o enmienda y el beneficio del trámite de denuncia de excesos en el Registro de la Propiedad, por notario.** Universidad de San Carlos. Tesis De grado, Abogacía y Notariado 1989.

TABARINI TRIGUEROS, Carlos Enrique. **La tributación guatemalteca sobre posesión y/o enajenación de bienes inmuebles, su control y fiscalización.** Tesis de grado, Contador Público y Auditor, Universidad de San Carlos de Guatemala 1981.

Técnicas de Investigación documental. Serie de Materiales Compilados. Facultad de Ciencias Económicas. Universidad de San Carlos de Guatemala.

**Legislación:**

Constitución Política de la República. Asamblea Nacional Constituyente, 1,986.

Código Civil. Congreso de la República. Decreto 106

Código de Ética Profesional.

Código de Notariado. Congreso de la República, Decreto 314.

Código de Penal. Congreso de la República de Guatemala, Decreto 17-73.

Ley de Cédulas de Vecindad. Asamblea Legislativa de la República de Guatemala, Decreto 17-35.

Ley del Impuesto al Valor Agregado. Congreso de la República, Decreto Número 27-92.

Ley del Impuesto de timbres fiscales y de papel sellado especial para protocolos. Congreso de la República, Decreto número 37-92.

Ley de Inmovilización voluntaria de bienes registrados. Congreso de la República, Decreto 62-97.

Reglamento del Registro de la Propiedad. Presidente de la República, Acuerdo Gubernativo 359-87.