

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

**LA INEFICACIA DE LOS REQUISITOS PARA LA CANCELACIÓN DE LA  
INMOVILIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE LA CIUDAD CAPITAL DE  
GUATEMALA INSCRITOS EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE  
LA ZONA CENTRAL**

**SEYDY JOHANNA RECINOS FLORIÁN DE PEÑATE**

**GUATEMALA, ABRIL DE 2008.**

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

**LA INEFICACIA DE LOS REQUISITOS PARA LA CANCELACIÓN DE LA  
INMOVILIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE LA CIUDAD CAPITAL DE  
GUATEMALA INSCRITOS EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE  
LA ZONA CENTRAL**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**SEYDY JOHANNA RECINOS FLORIÁN DE PEÑATE**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, abril de 2,008.

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

|             |      |                                |
|-------------|------|--------------------------------|
| DECANO:     | Lic. | Bonerge Amilcar Mejía Orellana |
| VOCAL I:    | Lic. | Cesár Landelino Franco López   |
| VOCAL II:   | Lic. | Gustavo Bonilla                |
| VOCAL III:  | Lic. | Erick Rolando Huitz Enriquez   |
| VOCAL IV:   | Br.  | Héctor Mauricio Ortega Pantoja |
| VOCAL V:    | Br.  | Marco Vinicio Villatoro López  |
| SECRETARIO: | Lic. | Avidán Ortiz Orellana          |

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

|             |      |                            |
|-------------|------|----------------------------|
| Presidente: | Lic. | Napoleón Orozco            |
| Vocal:      | Lic. | Roberto Echeverría Vallejo |
| Secretario: | Lic. | Rafael Morales Solares     |

**Segunda Fase:**

|             |      |              |
|-------------|------|--------------|
| Presidente: | Lic. |              |
| Vocal:      | Lic. | Elder Ulises |
| Secretario: | Lic. | Alejandro    |

**RAZÓN:** “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis.” (Artículo 43 del Normativo para la elaboración de tesis de licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala).

## DEDICATORIA

- A Dios:** Por siempre estaré eternamente agradecida por guiar mis pasos, quien con su infinita misericordia me dio la sabiduría para llegar a este momento.
- A mi Virgen de Fátima:** Por ser fuente de amor, humildad, dulzura, que en todo momento me has escuchado en mis oraciones y que siempre he necesitado y necesitaré, a quien estaré agradecida por todas las bendiciones que he recibido.
- A mi Señor de Esquipulas:** Por haberme dado la oportunidad de llegar a este lugar en donde hoy concluyo mi sueño profesional y gracias por iluminarme para siempre buscar el camino del bien en cada día de mi vida.
- A la memoria de mi padre:** José Martir Recinos Zepeda por enseñarme los valores necesarios para afrontar la vida, por sus consejos, por inculcarme desde pequeña en mi corazón el amor a Dios y a la Virgen, espero que desde el cielo sienta la alegría de este éxito que usted siempre anhelo en mí.
- A mi adorada madre:** Flor Idalma Florián Garcia, por ser la luz que siempre ilumina mi vida, tu quien eres el mejor regalo que Dios me ha dado, tu que siempre has estado conmigo apoyándome en cada una de mis metas, dándome todo lo mejor de ti para nunca desmayar y poder seguir adelante, gracias por todo el amor que siempre me has brindado y que este éxito alcanzado sea de mucho orgullo para ti.
- A mi amado esposo:** Licenciado Juan Fernando Peñate Maldonado, hoy comparto esta alegría contigo, tu quien eres lo más preciado en mi vida, gracias por ser mi mejor amigo, un esposo maravilloso, por tener la mejor cualidad que te caracteriza, que es tu nobleza, por ser el pilar que me sostiene en mis momentos difíciles, por darme tu amor, apoyo, dedicación, comprensión, y que este éxito alcanzado sea parte de los muchos que juntos lograremos como familia y como profesionales.
- A mis hermanitos:** Kandy, Maggie, Flor y Jose Martin, reciban este triunfo con mucha alegría, gracias por esta siempre a mi lado, que este éxito sea ejemplo que con amor, dedicación y esfuerzo se puede llegar a obtener muchas bendiciones.
- A mi tío:** Guillermo Florián Corado, por su apoyo incondicional, el amor que siempre nos ha brindado a mi familia y a mí desde hace muchos años, por sus oraciones diarias que hoy se ve recompensado al obtener un triunfo que también es suyo.
- A mi tía:** Licenciada Luz de María Florián Garcia, por el apoyo incondicional que siempre nos has brindado, por tu cariño y consejos.
- A mi suegra:** Carmen Josefina Maldonado Cuevas de Peñate, por su apoyo y por los consejos que siempre me ha brindado, que Dios la bendiga siempre por ser una buena madre y persona.
- En especial a:** Leticia Jiménez, por ser el ángel que siempre ha estado en la vida de mi familia y en la mía, estar siempre a nuestro lado incondicionalmente en las buenas y en las malas y por brindarnos una amistad inigualable, que este éxito sea para usted con mucho cariño.

**A mi amiga incondicional:**

Sandra Eugenia Morales Garcia, por tu maravillosa amistad, cariño, por estar conmigo en mis alegrías y en mis tristezas, que Dios te bendiga por ser una persona única.

**A mis eternas amigas:**

Jacqueline Paz y Alejandra Ponciano, por todos los recuerdos que guardo con alegría en mi corazón.

**A mis amigos:**

A todos mis amigos y amigas, en especial a Mercedes Erchila, Sindy Bolaños, Sofía Ciraz, Cecilia Navas, Lourdes Santizo, Melinna Aguilar, Wanda Martinez, Sabrina Veliz, Pili Ramirez, María Eugenia Landaverry, Susan Rojas, Nery Aldana, Juan Carlos Diaz, Pablo Bonilla, Gino Ponce, Ernesto Archila, Luis Emilio Zamora, Armando Taracena, Pablo Girón, Ivonne Hernández, Orlando López, Mayra por brindarme su cariño amistad incondicional, desinteresada y apoyarme en mis alegrías y tristezas.

**A mi asesor y mi revisor:**

Licenciado Ricardo Alvarado Sandoval y Licenciado Humberto Santizo, ustedes quienes son ejemplo de lo que espero llegar a ser como profesional.

**A los profesores:**

Que me brindaron sus valiosos conocimientos durante cinco años en la Jornada Matutina, en especial a los licenciados Licda. Edna Gonzalez, Licda. Rosita Corea, Licda. Silvia Hernández, Licda. Karla Morales, Licda. Carol Quiroz, y con especial cariño a la Licda. Brenda Quiñones.

**A la jornada matutina:**

De la cual orgullosamente formo parte, y a la que estaré eternamente agradecida por mi formación académica, en especial a su Coordinador el Licenciado Rafael Godínez Bolaños, a quien agradezco su amistad, enseñanzas, consejos y comprensión, que Dios lo bendiga por ser una gran persona y maestro.

**A la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**

Gracias por cobijarme en sus aulas.

**A la Universidad de San Carlos de Guatemala**

Por permitirme egresar de esta magna casa de estudios y que siempre llevaré en el corazón el orgullo de ser sancarlista.

## ÍNDICE

|                   | Pág. |
|-------------------|------|
| Introducción..... | i    |

### CAPÍTULO I

|  |    |
|--|----|
| 1. La seguridad jurídica.....  | 1  |
| 1.1 Ética profesional y función notarial.....  | 1  |
| 1.2 El notario.....  | 2  |
| 1.3 La educación y la formación del notario.....   | 3  |
| 1.4 ¿Qué caracteriza al notariado latino?.....   | 3  |
| 1.5 La seguridad jurídica.....   | 4  |
| 1.5.1 Órganos de la seguridad jurídica.....  | 7  |
| 1.5.2 Los documentos y la seguridad jurídica.....  | 7  |
| 1.6 Elementos de la seguridad jurídica en las escrituras públicas..  | 9  |
| 1.7 Instituciones e instrumentos jurídicos con funciones de<br>seguridad.....  | 10 |
| 1.8 Problemas que afectan al principio de seguridad jurídica<br>derivados de un sistema de transmisión de inmuebles..... | 11 |
| 1.8.1 Análisis de la seguridad jurídica precisa en las<br>transmisiones inmobiliarias.....                               | 11 |
| 1.8.2 La institución notarial como órgano que debe velar por<br>la seguridad jurídica negocial.....                      | 12 |
| 1.8.3 La labor notarial y la seguridad jurídica negocial.....  | 14 |
| 1.8.4 Registradores y seguridad jurídica.....  | 15 |
| 1.8.5 Antecedentes históricos de la transmisión de inmuebles.  | 15 |
| 1.8.6 La transmisión formal del dominio.....   | 17 |
| 1.8.7 La función notarial y la seguridad jurídica en la<br>transmisión de inmuebles.....                                 | 18 |

## CAPÍTULO II

|  | Pág. |
|--|------|
| 2. La función registral.....   | 19   |
| 2.1 Antecedentes históricos del derecho registral.....   | 19   |
| 2.1.1 Roma.....  | 19   |
| 2.2 Derecho registral.....   | 21   |
| 2.2.1 Definición.....  | 21   |
| 2.2.2 Características del derecho registral.....   | 21   |
| 2.2.3 Objeto y fin del derecho registral.....  | 22   |
| 2.3 Publicidad registral.....  | 22   |
| 2.3.1 Definición.....  | 22   |
| 2.3.2 Clasificación.....   | 22   |
| 2.4 Sistemas registrales.....  | 23   |
| 2.4.1 Definición.....  | 23   |
| 2.4.2 Clasificaciones.....   | 23   |
| 2.4.2.1 Según la forma.....  | 24   |
| 2.4.2.1.1 Sistema de transcripción.....  | 24   |
| 2.4.2.1.2 Sistema de folio personal.....   | 24   |
| 2.4.2.1.3 Sistema de folio real.....   | 24   |
| 2.4.2.2 Según la eficacia.....   | 24   |
| 2.4.2.2.1 Efectos de hecho.....  | 25   |
| 2.4.2.2.2 Efectos probatorios.....   | 25   |
| 2.4.2.3 Sistema alemán.....  | 25   |
| 2.4.2.4 Sistema suizo.....   | 26   |
| 2.4.2.5 Sistema australiano.....   | 26   |
| 2.4.2.6 Sistema francés.....   | 27   |
| 2.4.2.7 Otros sistemas registrales.....  | 28   |
| 2.4.2.7.1 Sistemas que reducen el registro a fines de simple publicidad o que adoptan el registro con efectos de requisitos de oponibilidad..... | 28   |

|   | <b>Pág.</b> |
|---|-------------|
| 2.4.2.7.2 Sistemas que atribuyen a los asientos registrales efectos convalidantes, presumen la exactitud del registro y protegen plenamente a terceros..... | 29          |
| 2.4.2.8 Sistemas que atribuyen al registro eficacia constitutiva.....   | 30          |
| 2.5 Principios organizativos del derecho registral.....   | 30          |
| 2.5.1 Principio de publicidad.....  | 30          |
| 2.5.2 Principio de inscripción.....   | 31          |
| 2.5.3 Principio de especialidad.....  | 31          |
| 2.5.4 Principio de consentimiento.....  | 31          |
| 2.5.5 Principio de tracto sucesivo.....   | 32          |
| 2.5.6 Principio de rogación.....  | 32          |
| 2.5.7 Principio de legalidad.....   | 32          |
| 2.5.8 Principio de independencia y territorialidad.....   | 32          |
| 2.5.9 Principios de igualdad de oportunidades, imparcialidad y calificación en el acceso a la profesión.....  | 33          |
| 2.5.10 Principios de autogestión y autonomía financiera.....  | 34          |
| 2.5.11 Principio de recuperación de costos.....   | 34          |
| 2.5.12 Principios de responsabilidad personal del registrador y estabilidad profesional.....  | 35          |
| 2.5.13 Principio de descentralización.....  | 35          |
| 2.5.14 Principio de colaboración y subordinación.....   | 36          |
| 2.5.15 Principio de fe pública registral.....   | 36          |
| 2.6 La seguridad jurídica notarial.....   | 39          |
| 2.6.1 Origen.....   | 39          |
| 2.6.2 Naturaleza jurídica.....  | 40          |
| 2.6.3 Concepto.....   | 40          |



## CAPÍTULO III

|  | <b>Pág.</b> |
|--|-------------|
| 3. Registro General de la Propiedad de la zona central.....  | 43          |
| 3.1 Antecedentes históricos.....   | 43          |
| 3.2 Definición.....  | 47          |
| 3.3. Definición legal.....   | 47          |
| 3.4 Denominaciones.....  | 48          |
| 3.5 Clases de registros.....   | 48          |
| 3.6 Sistemas para establecimiento de registros.....  | 48          |
| 3.6.1 Sistema difusivo.....  | 49          |
| 3.6.2 Sistema medio.....   | 49          |
| 3.6.3 Sistema concentrativo.....   | 49          |
| 3.6.4 Sistema folio real.....  | 51          |
| 3.6.5 Sistema declarativo.....   | 51          |
| 3.7 Principios registrales en los cuales se fundamenta el Registro de la Propiedad de Guatemala..... | 51          |
| 3.7.1 Principio de publicidad.....   | 51          |
| 3.7.2 Principio de inscripción.....  | 52          |
| 3.7.3 Principio de especialidad.....   | 52          |
| 3.7.4 Principio de legalidad.....  | 53          |
| 3.7.5 Principio de fe pública registral.....   | 54          |
| 3.7.6 Principio de consentimiento.....   | 54          |
| 3.7.7 Principio de tracto sucesivo.....  | 55          |
| 3.7.8 Principio de rogación.....   | 55          |
| 3.7.9 Principio de prioridad.....  | 55          |
| 3.8 Características del Registro de la Propiedad.....  | 56          |
| 3.9 Organización del Registro de la Propiedad de Guatemala.....                                      | 56          |
| 3.10 Procedimiento registral.....  | 57          |
| 3.10.1 Trámite de los documentos en el registro.....   | 59          |
| 3.10.2 Extensión de certificaciones.....   | 60          |
| 3.10.3 Registro de avisos de disposiciones de última voluntad..                                      | 60          |
| 3.11 La función calificadora registral.....  | 61          |
| 3.11.1 Efectos de la función calificadora.....   | 62          |

|  | <b>Pág.</b> |
|--|-------------|
| 3.11.2 Recursos de impugnación contra la calificación<br>registral ..... | 62          |
| 3.12 Principales efectos de las inscripciones.....                       | 62          |
| 3.13 Su ubicación en la administración pública.....                      | 63          |
| 3.14 La figura del registrador.....                                      | 63          |
| 3.15 Personal del registro.....  | 64          |

## **CAPÍTULO IV**

|  |    |
|--|----|
| 4. La seguridad jurídica en relación con los bienes inmuebles<br>registrables.....   | 67 |
| 4.1 Inmovilización de bienes inmuebles registrables de manera<br>voluntaria a través del legítimo propietario.....                                 | 67 |
| 4.2 Ejemplo ficticio de memorial cuando se solicita inmovilización<br>voluntaria de bien inmueble.....   | 69 |
| 4.3 Ejemplo ficticio de memorial cuando se solicita inmovilización<br>voluntaria de bien inmueble y el solicitante no sabe leer y<br>escribir..... | 72 |

## **CAPÍTULO V**

|  |    |
|--|----|
| 5. Los requisitos para la cancelación de inmovilización de bienes<br>inmuebles registrables.....                 | 76 |
| 5.1 Procedimiento para la cancelación de la inmovilización de<br>bienes inmuebles.....                           | 76 |
| 5.1.1 Procedimiento de cancelación por vencimiento del plazo<br>establecido.....                                 | 76 |
| 5.1.2 Procedimiento de cancelación sin vencimiento del plazo<br>establecido.....                                 | 76 |
| 5.1.3 Personas que pueden solicitar la cancelación de la<br>inmovilización de bienes inmuebles registrables..... | 77 |

|   | <b>Pág.</b> |
|---|-------------|
| 5.1.4 Memorial ficticio cuando se solicita se cancelé<br>la inmovilización de bien inmueble.....  | 77          |
| 5.2 Requisitos legales que deben cumplirse al momento de<br>proceder a la cancelación de la inmovilización de bien inmueble<br>registrable..... | 80          |
| 5.2.1 Dactiloscopia.....  | 80          |
| 5.2.1.1 Antecedentes históricos.....  | 80          |
| 5.2.1.2 Definición.....   | 81          |
| 5.2.1.3 En qué consiste la dactiloscopia.....   | 81          |
| 5.2.1.4 Puntos característicos de la dactiloscopia.....   | 82          |
| 5.2.1.5 Funciones del perito en dactiloscopia.....  | 82          |
| 5.2.1.6 Huella dactilar.....  | 84          |
| 5.2.1.6.1 Concepto.....   | 84          |
| 5.2.1.6.2 Elementos básicos de la huella dactilar.  | 85          |
| 5.2.1.6.3 Morfología dactilar.....  | 85          |
| 5.2.1.6.4 Clasificación de los tipos de huella<br>dactilar.....   | 85          |
| 5.2.1.6.5 Historia de las huellas dactilares.....   | 87          |
| 5.2.1.6.6 Mecanismos para su verificación.....  | 87          |
| 5.2.1.6.6.1 La prueba dactiloscópica...   | 87          |
| 5.2.1.6.6.2 Prueba dactiloscópica<br>henry.....   | 88          |
| 5.2.1.6.6.3 Sistema computarizado<br>de identificación de<br>huellas dactilares.....  | 88          |
| 5.2.1.6.7 Aplicaciones.....   | 88          |
| 5.2.1.6.8 Bases de datos que se pueden<br>conformar al sistema computarizado<br>de identificación de huellas dactilares...                      | 89          |
| 5.2.1.6.9 Ventajas del sistema computarizado<br>en relación con el sistema tradicional...   | 89          |

|   |     |
|---|-----|
| 5.2.1.6.10 Acta notarial ficticia en el cual se propone al experto en dactiloscopia |     |
| 5.2.1.6.11 Informe ficticio del experto en dactiloscopia.....                       | 90  |
| 5.2.1.7 La escritura.....   | 95  |
| 5.2.1.7.1 Origen y evolución.....   | 95  |
| 5.2.1.7.2 Psicología de la escritura.....   | 96  |
| 5.2.1.7.3 Leyes de la escritura.....  | 97  |
| 5.2.1.7.4 Elementos de escritura.....   | 97  |
| 5.2.1.7.4.1 Elementos constitutivos...  | 98  |
| 5.2.1.7.4.1.1 Trazos.....   | 98  |
| 5.2.1.7.4.1.2 Rasgos.....   | 98  |
| 5.2.1.7.4.2 Elementos estructurales..   | 98  |
| 5.2.1.7.4.2.1 Forma y dimensión...  | 99  |
| 5.2.1.7.4.2.2 Dirección...  | 99  |
| 5.2.1.7.4.2.3 Enlaces.....  | 99  |
| 5.2.1.7.4.2.4 Inclinación..   | 99  |
| 5.2.1.7.4.2.5 Presión.....  | 100 |
| 5.2.1.7.4.2.6 La velocidad.   | 100 |
| 5.2.1.8 Documentoscopía.....  | 100 |
| 5.2.1.8.1 Definición.....   | 100 |
| 5.2.1.8.2 Ámbito de actuación de la documentoscopía.....                            | 101 |
| 5.2.1.8.3 Bases técnicas sobre las que articulan los exámenes documentoscópicos     |     |
| 5.2.1.8.4 Pericia grafocrítica.....   | 102 |
| 5.2.1.8.4.1 Material inadecuado.....  | 102 |
| 5.2.1.8.4.2 Coetaneidad del material a examinar.....                                | 103 |

|  | <b>Pág.</b> |
|--|-------------|
| 5.2.1.8.5 Pericia documental.....  | 103         |
| 5.2.1.8.5.1 Documentos consistentes<br>en reproducciones mediante<br>sistemas de fotocopias....  | 103         |
| 5.2.1.8.5.2 Superposición de trazos...   | 104         |
| 5.2.1.8.5.3 Técnicas que no alteran el<br>documento.....   | 104         |
| 5.2.1.8.5.4 Técnicas que alteran el<br>documento.....  | 105         |
| 5.2.1.8.5.5 Antigüedad de tintas.....  | 106         |
| 5.2.1.9 La grafotecnia.....  | 107         |
| 5.2.1.9.1 Definición.....  | 107         |
| 5.2.1.9.2 Antecedentes históricos de la<br>grafotecnia.....  | 108         |
| 5.2.1.9.3 Aplicaciones y métodos.....  | 109         |
| 5.2.1.9.4 Procedimiento de análisis de la<br>escritura.....  | 110         |
| 5.2.1.10 Grafología.....   | 112         |
| 5.2.1.10.1 Antecedentes.....   | 112         |
| 5.2.1.10.2 Definición.....   | 113         |
| 5.2.1.10.3 ¿Por qué es una ciencia?.....   | 113         |
| 5.3 Fiscalía especial de estafa al Registro General de la Propiedad..  | 114         |
| 5.3.1 Inmovilización de bienes inmuebles registrables cuando<br>Interviene el Ministerio Público.....  | 114         |
| 5.3.2 Memorial ficticio que presenta la fiscalía especial de estafa<br>al Registro General de la Propiedad ante el juzgado de<br>primera instancia penal, narcoactividad y delitos contra el<br>ambiente al momento de solicitar la inmovilización de un<br>bien inmueble registrable..... | 116         |

|   |     |
|---|-----|
| 5.3.3 Memorial ficticio que presenta la fiscalía especial de estafa al Registro General de la Propiedad ante el juzgado de primera instancia penal, narcoactividad y delitos contra el ambiente al momento de solicitar la cancelación de inmovilización de un bien inmueble registrable..... | 118 |
|---|-----|

## **CAPÍTULO VI**

|   |         |
|---|---------|
| 6. Jurisprudencia.....  | 121     |
| 6.1 Definición.....   | 121     |
| 6.1.1 Casos de derecho registral en que la Corte de Constitucionalidad deniega el amparo.....               | 122     |
| 6.1.2 Casos de derecho registral en que la Corte de Constitucionalidad otorga amparo por determinado plazo. | 124     |
| 6.1.3 Casos de derecho registral en que la Corte de Constitucionalidad otorga amparo.....                   | 127     |
| <br>CONCLUSIONES.....   | <br>131 |
| RECOMENDACIONES.....  | 133     |
| ANEXOS.....   | 135     |
| ANEXO A.....  | 137     |
| ANEXO B.....  | 141     |
| BIBLIOGRAFÍA.....   | 145     |



## INTRODUCCIÓN

Actualmente los ciudadanos guatemaltecos enfrentan un problema con respecto a la propiedad de los bienes inmuebles, como es la existencia de personas estafadoras que con la ayuda de algunos notarios con falta de ética profesional y moral, realizan la venta de terrenos cuyos propietarios son distintos a los originalmente inscritos en el Registro de la Propiedad y llevan a cabo acciones delictivas como lo son la estafa, falsedad material, falsedad ideológica, perjurio.

El Congreso de la República aprobó en el año de 1997 el Decreto Número 62-97 Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, con la aplicación de esta ley y la tecnología en el Registro de la Propiedad, los datos de los libros de inscripción de los bienes inmuebles son trasladados a la base de datos de las computadoras, dando como origen que cada propietario pueda inmovilizar la propiedad, imposibilitando cualquier compra-venta del mismo sin su consentimiento y, otorgando a cada propietario la garantía y seguridad jurídica de que la propiedad estará sin ningún movimiento fraudulento durante tres años.

Transcurridos este período la inmovilización pierde su validez y nuevamente se debe de iniciar el mismo proceso; ahora bien, si el propietario desea desmovilizar el bien inmueble antes de los tres años, debe presentar certificado de un perito dactiloscópico que garantice la autenticidad de la huella dactilar.



El presente trabajo tiene por objeto demostrar que la inmovilización y desmovilización de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad constituye un proceso jurídico eficiente y seguro el cual tiende a otorgar a todo guatemalteco de un procedimiento confiable de inscripción.

El tema será tratado dentro del ámbito del derecho civil, derecho notarial y derecho registral con base en el estudio jurídico-doctrinario; sus ventajas y especialmente la solución de los problemas que han proliferado en el Registro de la Propiedad.

Mi deber como futura profesional del derecho en este trabajo de tesis es encontrar los medios jurídicos idóneos para la protección de la propiedad, por lo que la inmovilización de bienes inmuebles es uno de los procedimientos importantes que el Registro General de la Propiedad ha proporcionado para resguardar uno de los derechos fundamentales que la Constitución Política de la República de Guatemala estipula en el Artículo 39 como lo es el derecho a la propiedad privada.

Para una mejor comprensión, el trabajo desarrollado se redactó en capítulos. El capítulo I trata la seguridad jurídica; el capítulo II hace referencia a la función registral; el capítulo III se refiere al Registro de la Propiedad Inmueble de la zona central; el capítulo IV se presenta un estudio a la seguridad jurídica en relación con los bienes inmuebles registrables; capítulo V hace referencia a los requisitos para la cancelación de inmovilización de bienes inmuebles registrables, y la explicación de las funciones de la fiscalía especial de estafa al Registro General de la Propiedad; y, el capítulo VI hace referencia a un estudio de la jurisprudencia.

Para concluir se presentan las conclusiones del trabajo realizado y, se proponen las recomendaciones que se consideran pertinentes.

## CAPÍTULO I

### 1. La seguridad jurídica

#### 1.1 Ética profesional y función notarial

La ética en todo profesional del derecho en especial el notario debe de conjugar determinadas características únicas, entre las que figuran la honradez, honestidad, buenas costumbres y disciplina.

Las atribuciones de los notarios, sus obligaciones, responsabilidades, su actuación y su organización son parte del gran conjunto de reglas importantes que se establecen en la figura del notario desde que es nombrado para ejercer su función. El notario en su condición de profesional del derecho encargado de dar fe pública en los actos y contratos en que interviene por mandato de ley, debe de orientar su acción de conformidad a los siguientes principios: principio de veracidad, principio de honorabilidad, principio de imparcialidad, principio de diligencia y principio de respeto, y estos principios forman la ética profesional. En la Escuela de Escribanos e instrucción jurídica teórico práctica de principiantes una cita de don Josef Febrero, natural de la ciudad de Mondoñedo, Escribano Real en Madrid en 1786, acerca del comportamiento del notario que dice así: “No confundir, ocultar, suplantar, interpretar, alterar o tergiversar los hechos, y pactos de las partes; ni tampoco para abultar y hacer más enorme el delito, lo cual es iniquidad e inhumanidad, ni para disminuirlo con título de compasión, que es piedad falsa o equivocada, ni con otro; sino únicamente para que como testigo público, fidedigno y de mayor excepción, corrobore con tu sello, y firma los que pasen a tu presencia, según sean realmente en sí, y no de otra forma, a fin de que en vista de tu aserción no se dude de su irrefragable veracidad. Este es tu oficio, y no otro y así, debes atemperarte, y ceñirte a las facultades de tu título, sin exceder: tener cortada tu pluma de tal suerte, que sus puntas estén siempre iguales para toda

clases de personas indistintamente, y tu tintero lleno de tinta inmutable, indeleble e incorruptible”.<sup>1</sup>(sic.)

Es importante establecer que la palabra honorabilidad, debe de estar escrita en cada escritorio de un Notario con mayúsculas, ya que en la misma encierra y presupone condiciones elementales de moralidad. La honorabilidad también es una palabra que: “todo notario posee o no posee por entero, no se tiene a medias ni en proporciones, es calidad y no cantidad”.<sup>2</sup>(sic.)

## 1.2 El notario

El notario es el profesional del derecho investido de fe jurídica por el Estado y que tiene a su cargo recibir interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad y certeza jurídica a los actos y hechos pasados ante su fe, mediante consignación de los mismos en instrumentos jurídicos que celebra.

Al iniciar su actividad el notario está obligado a otorgar asesoramiento en las que debe plantear a los interesados sus posibles soluciones. La interpretación se da cuando el notario explica las pretensiones de los particulares y busca la manera de satisfacerlos en el ámbito jurídico. Como consejero le corresponde adecuar a los intereses de las partes del sistema jurídico con el objeto de que el negocio se encuentre apegado a derecho.

El notario no obstante, puede encontrar una solución típica o atípica para resolver el conflicto que le planteen las partes. Una vez que se tiene la solución, el notario prepara lo necesario para faccionar la escritura o el acta notarial, por ejemplo antes de realizar la escritura de un bien inmueble debe obtener el registro jurídico de la propiedad y que el mismo se encuentre libre de gravámenes, anotaciones y

---

<sup>1</sup> Discurso de orden pronunciado por la Licenciada María Mujica Barreda en el Colegio de Notarios de Lima el día 02 de octubre de 1,992 por el <<Día del Notariado>>google//www.notarios.org.pe (11 de mayo de 2007).

<sup>2</sup> **Ibid.**

limitaciones. La fe hace referencia a diversos hechos como por ejemplo: da fe de la existencia de los documentos relacionados en la escritura, da fe del conocimiento del notario, da fe de la lectura y explicación del instrumento, de fe de la capacidad de los otorgantes, da fe de la existencia de la voluntad. Una vez certificada la escritura el notario procede a autorizarla y convierte al documento en auténtico y permite que el mismo sirva como prueba plena. La última función del notario es la de conservar y reproducir los documentos notariales que se expidan bajo su fe y le corresponde realizar también la inscripción de derechos reales o de posesión respecto a bienes inmuebles, aunque dichas inscripciones solo tienen efectos declarativos porque los actos se perfeccionan cuando se reúnen los elementos y la forma establecida por la ley.

### 1.3 La educación y la formación del notario

La labor del notario es ejercer el arte de traducir y configurar la voluntad de los otorgantes en la elaboración de aquellos negocios que constituyen la dinámica de la vida jurídica, por lo que la educación del notario debe de ser la precisa para ser un buen artesano de derecho.

### 1.4 ¿Qué caracteriza al notariado latino?

En los sistemas notariales que existen, el que destaca en materia de seguridad jurídica es el sistema latino ya que otorga mayores garantías y seguridad en la contratación en general. El sistema latino ofrece a los contratantes, la seguridad del contenido en las transacciones, y en la forma del instrumento público. El sistema sajón se caracteriza porque el documento privado carece de autenticidad debido a que lo único que se acredita es el día de la diligencia y la firma de quienes suscriben el documento.

Existen dos vertientes: la primer vertiente es autenticadora ya que el notario da fe de lo que percibe por los sentidos y que constituye el contenido de lo que se redacta y se expone en el instrumento público; y la segunda vertiente es conformadora es decir, que consiste en ser dador de forma, y se caracteriza porque se efectúa mediando entre personas que están de acuerdo para realizar un contrato, es decir el notario actúa de manera que los negocios jurídicos funcionen bien, evitando que el negocio jurídico se estropee.

### 1.5 La seguridad jurídica

La palabra seguridad se puede definir como “una situación libre y exento de todo peligro, daño o riesgo, también hace referencia a la calidad de la cosa en todo contrato, título, transmisión, adquisición, titularidad, propiedad y especialmente el mismo bien inmueble adquirido o que se tiene como propio que la hace cierta, indubitable, firme, exenta o libre de todo peligro daño o riesgo, que no puede fallar, ni caer en invalidez, ajena a toda sospecha”.<sup>3</sup>

La seguridad jurídica es el “soporte imprescindible de la justicia y del orden social, la primera trata el aspecto dinámico de toda vida contractual, y la otra cuida de las situaciones estáticas aunque en un momento dado pueden insertarse en aquella actividad contractual, es por ello que debe de existir una armonización entre ambos para que surja la seguridad jurídica”.<sup>4</sup>

La seguridad jurídica se puede definir como: “a) la seguridad de algún derecho que se tiene o que se adquiere, es decir la segura titularidad o la seguridad de una adquisición; b) la seguridad que es ajustada o conforme a derecho. Ambas definiciones se completan, como anverso o reverso de la medalla. Así, la seguridad de un derecho de propiedad está ajustada al derecho de propiedad. La seguridad de una adquisición

---

<sup>3</sup> Romero Vieitez, Font Boix, et. al. **Problemas que afectan al principio de seguridad jurídica derivados de un sistema de transmisión de inmuebles mediante documento privado. El seguro de título.** Pág. 8 y 9

<sup>4</sup> **Ibid.**

resulta ajustada al derecho subjetivo del adquirente y al derecho objetivo que determina su protección. Sin embargo, en el segundo se puede observar en seguida una posible contraposición entre: a) La seguridad que atañe al derecho de adquirente, a que la transmisión que se ha efectuado a su favor sea cierta, indubitada firme, ajena a toda sospecha, exenta y libre de cualquier riesgo de invalidez y de daños procedentes de cargas o gravámenes no consignados en la transmisión. b) La seguridad que requiere que la transmisión sea ajustada a derecho, consiste en que todo se conforme a esté; lo cual exige una perfecta adecuación del negocio jurídico traslativo con el derecho, desde sus presupuestos, es decir, la situación jurídica inicial, a los elementos constitutivos del negocio en sí mismo, incluida su perfección y su realización o consumación. Esta distinción nos muestra que la seguridad que atañe al derecho del adquirente, versus el transmitente, es decir la de su adquisición derivado del negocio traslativo, sólo será una seguridad absoluta en el caso de que este negocio sea ajustado a derecho. De ahí que todo adquirente de buena fe tenga interés legítimo en que el negocio traslativo desde sus presupuestos sea ajustado a derecho, para así tener asegurado el derecho, objeto de ese negocio traslativo en el que ha actuado como adquirente”.<sup>5</sup>(sic.)

La función del notario de precaver la seguridad jurídica en el tránsito de una situación a otra situación, requiere una seguridad jurídica en donde funcione el notariado latino, su previsión es fundamentalmente responsabilidad del notario, por lo que consiste esa seguridad en el logro de que el resultado jurídico corresponda al fin lícitamente propuesto. Esa seguridad jurídica precisa que la gente que contrata sea fielmente informada de las normas de derecho que rigen la materia objeto del negocio que pretende efectuar, asimismo sepa qué debe hacer para obtener jurídicamente el resultado práctico que quiere conseguir y requiere que se adopten, las medidas que deban tomarse para que el resultado deseado no falle, ni sea defraudado. El lado dinámico dentro de la seguridad jurídica es el notario ya que es el único funcionario que interviene en la elaboración del instrumento y le otorga la certeza que el mismo requiere para su validez jurídica.

---

<sup>5</sup> **Ibid.**

La seguridad jurídica centra una actividad principal en el ejercicio activo del notario a fin de poder recoger en forma directa la voluntad de los contratantes y, luego dar la forma más adecuada a la escritura que habría de redactar en su condición de especialista en la materia, dando fe pública de su forma y contenido.

Seguridad jurídica se puede definir como: “La estabilidad de las instituciones y la vigencia auténtica de la ley, con el respeto de los derechos proclamados y su amparo eficaz ante desconocimientos o transgresiones, por la acción restablecedora de la justicia en los supuestos negativos, dentro de un cuadro que tiene por engarce el Estado de Derecho”.<sup>6</sup>(sic.)

La Constitución Política de la República de Guatemala, promulgada en el año 1985 por la Asamblea Nacional Constituyente garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa, la publicidad de las normas, la irretroactividad de la ley y la seguridad jurídica, estableciendo distintas clases en las cuales se pueden mencionar: a) seguridad jurídica constitucional específica; b) seguridad jurídica legislativa en general y c) seguridad jurídica administrativa.

La seguridad jurídica constitucional establece la garantía de permanencia de las normas básicas, da lugar a la jerarquización de los dispositivos legales y controla su cumplimiento y resultados. La seguridad jurídica legislativa general, permite la adecuada y constante aplicación otorgando efectividad a la estabilidad y confianza. La seguridad jurídica administrativa implica que sus decretos y resoluciones se ajusten al espíritu de las leyes y que al reglamentarlas, no las desnaturalicen ni las modifiquen.

Por lo anteriormente expuesto, se puede definir a la seguridad jurídica como: La garantía eficaz que representa el orden al mantenimiento del Estado de Derecho, otorgando la protección necesaria al individuo.

---

<sup>6</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 695



### 1.5.1 Órganos de la seguridad jurídica

En primer lugar esta la administración del Estado que vela por la seguridad previniéndola y repeliendo de actos ilícitos, sea de las personas o de sus derechos (la defensa de la propiedad para evitar robos, hurtos) y de su actividad (estafas, engaños, falsificaciones). En segundo lugar esta la función judicial que a través de los jueces y tribunales de justicia tienen la misión de velar en caso de controversia a la seguridad jurídica. En tercer lugar el notario, que siendo un funcionario tiene a su cargo de modo directo la seguridad jurídica, especialmente en la función preventiva, siendo a su vez cada notario órgano individual en el ámbito de su competencia territorial y funcional. Los funcionarios públicos integrados en la administración del Estado o de las entidades locales, con funciones orientadas a la seguridad jurídica son los encargados de los registros jurídicos, y con especial referencia a la seguridad de bienes inmuebles.

### 1.5.2 Los documentos y la seguridad jurídica

Documento se puede definir como: “Escritura, instrumento, título, con que se prueba, justifica o hace constar algo”.<sup>7</sup>

Por lo anterior, documento se define como: el respaldo por medio del cual toda persona, posee para probar cualquier actividad legal y a su vez queda plasmado por escrito una circunstancia que posee efectos legales al ser autorizado por notario.

El documento es el medio de prueba por excelencia en los procesos judiciales, por lo que es el instrumento con que se prueba o confirma alguna cosa o todo lo que enseña algo. La palabra documento tiene una acepción muy amplia, dentro de la cual se pueden tener los documentos en sentido latu sensu como por ejemplo los dibujos, fotos y en sentido strictu sensu los que contengan las escrituras públicas. Por lo que la eficacia del documento, consiste en que sea auténtico y sirva en forma indubitable a las

---

<sup>7</sup> Ramírez Gronda, Juan. **Diccionario Jurídico**. Pág. 127

partes y a terceros. La ineficacia del mismo, se origina cuando entra en duda la fecha de otorgamiento, su contenido, personas que intervienen, su libertad para suscribirlo y la veracidad de las firmas.

Entre los elementos a destacar es el orden cronológico que cada instrumento debe llevar, tanto en la numeración como en la fecha, en lo cual se mantiene y conserva la fecha cierta en la redacción del instrumento público lo que constituye un elemento fundamental en la práctica de la redacción del documento. La fecha le da el valor de la autenticidad y de legalidad que posee todo acto notarial.

En doctrina, se conoce dos clases de documentos: a) públicos y b) privados. Los documentos públicos se tienen por ciertos, y los documentos privados quedan sujetos a la prueba posterior.

Los documentos públicos son: legislativos, judiciales, administrativos, consulares y notariales, en los cuales interviene siempre un oficial público para otorgarles credibilidad. Mientras que en los documentos privados se formalizan libremente, sin intervención alguna de funcionarios estatales. Su contenido, fecha y forma extrínseca quedan librados a la voluntad del redactor cuyo autor a veces se desconoce.

Entre los documentos públicos, únicamente el instrumento notarial tiene la excelencia. Se extiende con un registro con hojas foliadas numeradas en papel sellado especial para protocolo, cada documento se escribe correlativamente con fecha cierta y sucesiva, sus hojas no llevan espacios en blanco, ni tachones, ni borrones y los errores se salvan al final del documento, antes de su inscripción. El notario, lee el documento a los interesados, garantiza su contenido, lo autoriza al final, con la fe pública que administra.

La seguridad jurídica que debe de predominar en cada documento otorga una protección patrimonial, ya que otorga un escudo contra el perjuicio patrimonial que sufriría el asegurado si se viese perturbado en el goce y disfrute del bien.

## 1.6 Elementos de la seguridad jurídica en las escrituras públicas

Se establece que si no existiera la certeza y la seguridad jurídica no existiría la justicia, y faltaría sino hubiera un orden. La certeza y la seguridad jurídica son presupuestos necesarios del bien general y son valores de rango inferior a la justicia que condicionan la posibilidad de lograrla. La seguridad jurídica comprende dos niveles: a) la certeza e indubitabilidad que se refiere a la titularidad de un derecho, de modo que esta titularidad se presente firme y constante, y b) la inhabilidad que se refiere a los negocios jurídicos que tengan por propósito generar nuevas situaciones jurídicas respecto de ese derecho (transmitirlo a un tercero), y de manera que el negocio jurídico no esté en peligro de faltar por vicios de nulidad.

En materia de derechos reales, la seguridad jurídica implica entonces: a) certeza e indubitabilidad en la titularidad de un derecho subjetivo referido a un bien inmueble a efectos de proteger al titular de modo que pueda ser privado del mismo o del ejercicio de las facultades de uso y goce del inmueble que el mismo comprende, salvo que haya celebrado un negocio jurídico causal de la modificación de esta situación jurídica; b) la validez de estos negocios jurídicos causales de la transmisión, modificación y constitución de derechos reales o sea la ausencia, en sus elementos y presupuestos, de vicios que pudiera determinar la nulidad del mismo. La seguridad jurídica resulta un valor fundamental en materia de derechos reales y negocios jurídicos inmobiliarios es indiscutible en la trascendencia socioeconómica que surge de los bienes inmuebles.

Uno de los más celebres filósofos estadounidense es Ezra Weston Pound quien refiere: “En una sociedad civilizada los hombres deben poder presumir que tendrán el control para su propio beneficio de aquellas cosas que han descubierto o de las que se han apropiado para su propio uso, de lo que han creado como producto de su propio trabajo y de lo que han adquirido bajo el orden social y económico existente. Este es un postulado jurídico de una sociedad civilizada tal como la conocemos, concluyendo

que el sistema jurídico referido a los derechos reales debe hacer efectivo este postulado”.<sup>8</sup>

El notario ha procurado la satisfacción del valor de la seguridad jurídica en materia de derechos reales de bienes inmuebles y de negocios jurídicos a través del instrumento público notarial. El notario su fin primordial al momento de faccionar un instrumento público notarial para los negocios jurídicos de bienes inmuebles, es en primer lugar que este negocio jurídico nazca a la vida jurídica carente de vicios determinantes de nulidad, ya que el notario previo a la celebración del instrumento efectúa trabajos de asesoramiento informando a las partes respecto de los efectos jurídicos del contrato; de calificación encuadrando en determinado tipo el negocio jurídico o creando uno especial para el caso; y de legalización ajustando al ordenamiento legal vigente al negocio jurídico pretendido por las partes y evitando así la nulidad del mismo. Con ello el negocio jurídico nace con una presunción de legalidad.

En segundo lugar, el instrumento notarial, por ser público debe de poseer la autenticidad de autoría, lo que se refiere a la certeza jurídica acerca de la persona del notario autorizante y de las partes otorgantes; la autenticidad de fecha, es decir que tiene fecha cierta que puede invocarse aún procesalmente; y, la autenticidad de contenido, ya que el instrumento notarial constituye prueba legal preconstituida de la existencia y veracidad de los hechos, actos y declaraciones de voluntad realizadas por las partes otorgantes y el notario.

## 1.7 Instituciones e instrumentos jurídicos con funciones de seguridad

Se establecen los siguientes:

---

<sup>8</sup>Azaola, Rodrigo. <<Sincronías Ezra Pound>> [google://redalyc.uaemex.mx/redalyc/pdf](http://redalyc.uaemex.mx/redalyc/pdf) (11 de mayo de 2007)

- Al servicio de la seguridad jurídica propiamente dicha: Establece la institución de la posesión de su complemento perfecto de la usucapión, y como instrumentos jurídicos los documentos públicos y privados y los registros públicos.
- La posesión: Es una institución jurídica que entre otras funciones, tiene la de proteger la seguridad jurídica, en la cual defiende de manera directa la relación fáctica hombre-cosa, y en forma negativa contrarrestando la fe pública registral o contrariando la buena fe del adquirente, por descuidar el conocimiento del hecho posesorio, o bien permitiendo que prevalezca la prescripción adquisitiva.
- El Registro de la Propiedad Inmueble: Es la institución especialmente comprometida para proteger la seguridad jurídica en materia inmobiliaria. El principio de legalidad basado en la exigencia de la titulación auténtica para la inscripción y con la previa calificación del registrador, evita los perjuicios ocasionados en varias ocasiones en contra de la seguridad jurídica.

## 1.8 Problemas que afectan al principio de seguridad jurídica derivados de un sistema de transmisión de inmuebles

### 1.8.1 Análisis de la seguridad jurídica precisa en las transmisiones inmobiliarias

Para que un negocio jurídico sea efectivo, como cualquier hecho jurídico, debe iniciarse como una situación jurídica y finalizarse con otra situación jurídica, si el negocio jurídico consiste en la transmisión de un bien inmueble, la situación jurídica final da como resultado a un propietario distinto al que aparecía en la situación jurídica inicial. El procedimiento anterior para que pueda ser revestida de seguridad jurídica necesita de ciertos requisitos necesarios, los cuales se establecen de la siguiente manera:

- La situación jurídica inicial que constituye el presupuesto es a partir de la realización del negocio jurídico;
- Al negocio jurídico tanto en la fase contractual como en la dispositiva, cuando jurídicamente sean diferenciables.

La seguridad jurídica que se obtiene si el procedimiento es plenamente ajustado a derecho requiere de:

- Los elementos que se presentan como constitutivos de la situación jurídica inicial correspondan de hecho y de derecho a la realidad a través de la identidad del sujeto, la realidad física del objeto y la verdad de su aparente situación jurídica (anotaciones, limitaciones, gravámenes) y la titularidad jurídica del sujeto respecto de la cosa, es decir de su propietario.
- Que el negocio jurídico en su vertiente de título y de modo, resulte totalmente válido y eficaz, para lo cual son precisos los siguientes presupuestos: a) voluntad suficiente de una persona con la capacidad y la legitimación jurídica requeridas para el negocio de que se trate; b) no viciada, es decir exenta de error, dolo y violencia; c) su manifestación concordé con ella sin simulación, ni error y suficientemente explícita; d) causa verdadera y lícita; e) forma adecuada para producir todos los efectos requeridos como probatorios.
- Para la protección de terceros debe de existir publicidad suficiente, es decir, que la transmisión sea válida y eficaz, en su título y en su modo y que no pueda ser atacada por simulación, nulidad, anulabilidad, ni rescisión y que posteriormente no sea frustrada por la adquisición de un tercero que alcance primero la publicidad adecuada y que la titularidad de la cosa adquirida no esté sujeta a condiciones, limitaciones, anotaciones y gravámenes distintos de los consentidos por el adquirente.

### 1.8.2 La institución notarial como órgano que debe velar por la seguridad jurídica negocial

La seguridad jurídica para que logre consolidarse debe de ser ajustado a derecho en cualquier negocio concertado y realizado, que a su vez conferirá seguridad jurídica a los derechos adquiridos, ya que los negocios jurídicos deben de funcionar bien, sin que ninguno posea ninguna falta en el procedimiento. La actuación del notario latino cuando desarrolla la función social de dar forma legal es otorgar la eficacia sustantiva al documento sobre la materia documentada y autenticadores a través de la eficacia formal del documento en sí mismo dando forma legal al negocio jurídico.

“Los notarios son a la vez profesionales del Derecho y funcionarios públicos, correspondiendo a este doble carácter la organización del Notariado. Como profesionales del Derecho tienen la misión de asesorar a quienes reclaman su ministerio y aconsejarles los medios jurídicos más adecuados para el logro de los fines lícitos que aquéllos se proponen alcanzar. Los notarios redactarán los instrumentos públicos interpretando la voluntad de los otorgantes, adaptándola a las formalidades jurídicas necesarias para su eficacia”.<sup>9</sup>(sic.)

Como funcionarios, los notarios ejercen la fe pública notarial siendo el acto por medio del cual el notario le otorga certeza y seguridad jurídica a un acto o contrato, además tiene y ampara un doble contenido: a) La exactitud de lo que el notario ve, oye o percibe por sus sentidos; b) La autenticidad y fuerza probatoria a las declaraciones de voluntad de las partes en el instrumento público redactado conforme a las leyes notariales.

---

<sup>9</sup> Miranda, Marcelo. **El instrumento notarial y la seguridad jurídica a la luz del derecho comparado**. Pág. 29. Revista Internacional del Notariado, Unión Internacional del Notariado Latino, número 74, año 1977

### 1.8.3 La labor notarial y la seguridad jurídica negocial

La labor del notario al momento de iniciar cualquier negocio jurídico debe de ejercer los siguientes procedimientos:

- El consejo y asesoramiento que debe de ejercitar al momento que sea requerido;
- Interpretar la voluntad de los otorgantes;
- Traducir jurídicamente esa voluntad, adaptándola a las formalidades jurídicas necesarias para su eficacia;
- Preveer los medios jurídicos más adecuados para el logro de los fines lícitos;
- Redactar el instrumento de conformidad con los requisitos establecidos en la legislación;
- Calificar la legalidad del negocio jurídico documentado, en el cual se enviste de una presunción de legitimidad y validez, además de licitud, legalidad y eficacia del negocio jurídico;
- Brindar autenticidad y fuerza probatoria a las declaraciones de voluntad.

Por lo anterior, la intervención del notario resulta dotada de la mayor eficacia en orden a la seguridad jurídica en cuanto a la guarda y custodia de las escrituras en el protocolo, por lo que la autenticidad del negocio jurídico con la calificación de su ajustamiento a derecho, es efectuada por un profesional del derecho en el cual asegura como prueba fehaciente el negocio jurídico y tiene la garantía de su conservación en su protocolización en la custodia del protocolo.



#### 1.8.4 Registradores y seguridad jurídica

En una sociedad moderna, democrática y desarrollada el derecho fundamental de seguridad jurídica que establece el Artículo 24 de la Constitución Política de la República de Guatemala será difícil de alcanzar si la sociedad no cuenta con instrumentos que garanticen debidamente la titularidad de los derechos y la seguridad de los adquirentes. Ese derecho debe ser armonizado con los demás derechos contenidos en el texto constitucional sobre la protección a los bienes inmuebles adquiridos. El campo propio de la seguridad preventiva o cautelar reclama cada vez más el reconocimiento y reforzamiento del sistema de presunciones como que lo inscrito en el registro existe y pertenece a su titular en la forma determinada por la inscripción respectiva, que los títulos que no estén debidamente inscritos o anotados no perjudiquen a tercero y que el mismo dé buena fe que adquiriera a título oneroso, aquí es donde se manifiesta la actuación especializada y protectora de los empleados del Registro de Propiedad Inmueble.

La finalidad del Registro de la Propiedad Inmueble es ofrecer en sus actuaciones mayor seguridad jurídica y eficiencia en los ámbitos legalmente previstos de inscripción en sus libros.

#### 1.8.5 Antecedentes históricos de la transmisión de inmuebles

En el derecho romano se dio origen al notariado latino, aquí nace la documentación de los actos de transmisión de dominio, debido que en este momento el hombre se vio en la necesidad de regular sus actos en sociedad dentro de la organización jurídica, y por ello fue necesario regular los actos de transmisión de dominio, desde el traspaso de la propiedad. Desde el momento en que el hombre descubrió la manera de constatar el traspaso de la propiedad nace la necesidad de

documentarlo a través de un procedimiento notorio y que no hubiera ninguna duda con respecto al acto de transmisión del bien.

“En Roma en el derecho clásico no todos los acuerdos de voluntades concluía en una obligación amparada por la ley; el formalismo de los primeros tiempos del derecho romano, obligaba a las partes que querían transmitir un derecho con validez erga omnes y amparado por el orden jurídico, a seguir ciertas formas so pena de dejar desamparado al adquirente del derecho. Fue así como las palabras “pactum”, “pactum conventum”, “pactio”, “conventio”, “consensus”, distinto del etimológico sentido individual de cada expresión, devinieron en el viejo derecho romano clásico en meros actos de consentimiento sin valor legal, resumidas en los aforismos latinos “ex nudo pacto actionem non nasci” y “nuda pactio obligationem non parit”.<sup>10</sup>(sic.)

“La transmisión del dominio es un elemento preciso, sin el cual el contrato podría ser nulo, ya que debía de existir una “datio rei” es decir la entrega de una cosa, respecto de esta clase de contratos reales, no solo bastaba el consentimiento sino que era preciso transmitir de hecho la cosa siguiendo ciertas formalidades. En la compraventa del derecho romano una vez pagado el precio de la compra, el adquirente apenas tenía una “actio in personam” contra su vendedor, y en cierta época se otorgó al comprador una acción posesoria contra el vendedor tendiente a obtener la “traditio” de la “res” adquirida delineándose claramente dos elementos que componían el derecho real, siendo el contrato como “iusta causa traditionis” y la “traditio” como cumplimiento de hecho del contrato, el procedimiento para complementar ambos elementos era la “in iure cessio” utilizándose también la “mancipatio” y la “traditio” y en último término la “usucapio”, mediante estas formas se otorgaba al adquirente una doble acción contra el transmitente de su dominio, siendo una originada por el contrato y la otra dirigida a demandar coercitivamente la entrega de la cosa transmitida.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Arias Ramos. **Derecho Romano**. tomo II. Pág. 613

<sup>11</sup> Puig Peña. **Compendio de derecho civil español, Derechos Reales**. tomo II. Pág. 182

Los documentos en cuanto a la forma fueron distinguidos en Roma dentro de tres formas básicas que son:

- “Nomen trascritto”: El contrato literal más antiguo ligado a la costumbre de los paterfamilia de llevar libros contables en el que se asentaban los negocios;
- “Syngrapha” y “quirographa”: De origen griego, y surgió como reconocimiento de deuda para el primero y doble redacción suscrita por dos partes para el segundo, relativos a obligaciones en general;
- Título prescriptivo de la querella: Consiste en un escrito que comprobara que había transcurrido el término legal para exigir la obligación, comprobándose así una prescripción.

#### 1.8.6 La transmisión formal del dominio

“La transmisión nace en el instante del consentimiento de las partes en cuanto a cosa y precios, los cuales son elementos fundamentales de todo contrato de compraventa, bilateral, oneroso, sinalagmático y erga omnes. La transcripción se define como: se extiende en los libros copia íntegra del documento respectivo; facilitándose así a cualquier interesado el conocimiento de todos los pormenores del asunto y alejando la posibilidad de que se suprima, por impericia o descuido del empleado, cualquier dato de importancia”.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Brenes Cordoba, Alberto. **Tratado de los bienes**. Pág. 179

### 1.8.7 La función notarial y la seguridad jurídica en la transmisión de inmuebles

En el procedimiento de la transmisión de bienes inmuebles, las pruebas fundamentales, al efectuarse dicho procedimiento existe la presentación del título de propiedad por parte del propietario, esta prueba de la propiedad de un bien inmueble no puede afectar a la seguridad jurídica en la transmisión de bienes inmuebles y establece cual debe ser la prudente actuación del notario para comprobar la legalidad y autenticidad del negocio jurídico en la transmisión de algún bien inmueble. Por lo tanto, todo hecho jurídico se apoya en una situación jurídica inicial, por lo que la eficacia de todo negocio jurídico depende ante todo que haya sido realizada por el propietario de la situación jurídica inicial, por lo que resulta que la seguridad jurídica de cualquier negocio dispositivo de un bien inmueble dependerá de la previa titularidad que el propietario tenga del bien.

## CAPÍTULO II

### 2. La función registral

#### 2.1 Antecedentes históricos del derecho registral

##### 2.1.1 Roma

En Roma no existió la publicidad registral, debido a que es de creación germánica. En Roma existieron los siguientes:

- “La “mancipatio”: Surge únicamente de la “res Mancipi”, no importando si se trataba de bienes inmuebles o de bienes muebles, era una forma de contratación formalista debido a sus frases, los gestos y la actuación de los que intervenían en los actos, estableciendo que las personas no quedaban obligadas. En la “mancipatio” existía el “mancipio accipiens” quien era el adquirente, y el “mancipio dans” quien era transferente. También existía el “libripens” quien es el agente público y los “testes classicis” que eran cinco testigos. Los anteriores al momento de celebrar los actos comparecían para que el “mancipio accipiens” pronunciará las palabras rituales “nuncupatio”, al mencionar esta palabra se colocaba la mano sobre la cosa el cual significaba el bien inmueble enajenado, el cual podía consistir en un poco de tierra, luego el “libripens” con una rama de árbol golpeaba la balanza”.<sup>13</sup>(sic.)

- “La in jure cessio”: Se usaba únicamente para la “res Mancipi”, ya fuera bienes inmuebles o bienes muebles, este consistía en un juicio fingido que encubría el negocio de transferencia de bienes. Un simulacro de juicio reivindicatorio, en el que el demandado confesaba la demanda. El “in jure cedens” quien era el transferente, es decir el demandado, concurría con el “vindicans” quien era el adquirente, quien era el

---

<sup>13</sup> Pérez Fernández del Castillo, Othon. **Derecho registral, antecedentes y generalidades**. Pág. 1

vindicante, es decir el demandante, ante la presencia del magistrado. Con los debidos ritos procesales de la “legis actio sacramenti in rem”, el “in jure cedens” aceptaba la demanda del vindicante. El magistrado por la actitud de ambos de la aceptación de la demanda, establecía que la propiedad era propiedad del vindicante. La “mancipatio” y la “in jure cessio” desaparecieron paulatinamente durante la época clásica, y en el cual va naciendo la “traditio”.<sup>14</sup>(sic.)

- “La “traditio”: Esta se aplicaba a toda clase de bienes, sin la necesidad de realizar ritos y formalismos. La “traditio” trataba de la entrega de la cosa con desapoderamiento, en la actualidad tradición significa entrega”.<sup>15</sup>(sic.)

- “Solemnidad ante el “thinx”: Esta es una forma solemne de transmisión de los bienes inmuebles. Esta forma se lleva a cabo mediante el ejercicio de ciertos ritos y simbolismos que se realizaban ante la asamblea popular o el consejo comunal y la ceremonia era presidida por el jefe de la asamblea el “thinxmann”. En este acto el transmitente entregaba al adquirente de manera simbólica ante la asamblea el inmueble, y éste último quedaba investido de la titularidad de la cosa”.<sup>16</sup>(sic.)

- “Auflassung”: En esta clase la entrega de la cosa era similar a la anterior, con la diferencia que la entrega del inmueble se hacia ante un juez, aquí más bien parecía un juicio ficticio de jurisdicción voluntaria, debido a que el juez constataba públicamente la investidura, en éste no existe una entrega simbólica, sino que únicamente el transferente abandona el inmueble y el juez proclamaba la investidura, de esta manera nace el principio de registración ya que en el “thinx” y “auflassung” ejercían procesos orales, luego escritos de los cuales se inscribían en los archivos judiciales o en los archivos municipales y, por último se transcribieron en libros municipales”.<sup>17</sup>(sic.)

---

<sup>14</sup> **Ibid.** Pág. 2

<sup>15</sup> **Ibid.**

<sup>16</sup> **Ibid.** Pág. 3

<sup>17</sup> **Ibid.**

## 2.2 Derecho registral

### 2.2.1 Definición

Derecho registral se define como: “El conjunto de normas de derecho público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el procedimiento de inscripción, y los efectos de los derechos inscritos”<sup>18</sup>. Para Luis Carral y Teresa lo define como: “El Derecho Registral es un sector del derecho civil, creado para la protección de los derechos”.<sup>19</sup>(sic.)

Por lo anterior, se puede definir al derecho registral como: El conjunto de normas jurídicas, principios, instituciones y jurisprudencia en el cual se regula el registro de las propiedades y el control integral y sistemático de las mismas a través de una institución pública denominada Registro General de la Propiedad Inmueble, en el que se lleva el control de las inscripciones, anotaciones, cancelaciones, desmembraciones, de bienes inmuebles, bienes muebles y demás derechos reales con el objeto de garantizar la propiedad privada en el que tanto una persona individual o jurídica tiene derecho de poseer una cosa ya sea mueble o inmueble, de usarla según la voluntad del propietario, percibir todos los frutos y disponer de ella, regulando a su vez las relaciones entre personas cuyo fin es la publicidad registral y brindar la seguridad jurídica que se encuentra regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala.

### 2.2.2. Características del derecho registral

- Es de orden público
- Es protector y legitimador

---

<sup>18</sup> **Ibid.** Pág. 64

<sup>19</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Derecho notarial y registral.** Pág. 212

- Es regulador

### 2.2.3 Objeto y fin del derecho registral

El derecho registral tiene su objeto en la existencia de ser un instrumento de seguridad jurídica, otorgando como fin dicha seguridad en el tráfico inmobiliario.

## 2.3 Publicidad registral

### 2.3.1 Definición

Es un medio a través del cual se puede obtener información sobre los bienes muebles o inmuebles o sobre las personas en general. Es el acceso a la información registral.

### 2.3.2 Clasificación

- Publicidad registral notificativa: Notifica a determinadas personas de ciertos actos jurídicos, sirve para que un acto jurídico no este viciado de nulidad absoluta.
- Publicidad registral declarativa: Da fe pública ante terceros de que un derecho le pertenece a determinada persona.



- Publicidad registral constitutiva: Da fe pública de la constitución o creación de un hecho que tiene consecuencia jurídica y que ese derecho le pertenece a una determinada persona.

## 2.4 Sistemas registrales

### 2.4.1 Definición

El sistema registral se define como: “El conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución. Lo cual dicho en forma sintética sería el conjunto de normas reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del registro”.<sup>20</sup>

Por lo anterior, se puede definir al sistema registral como: Conjunto de elementos que integran al derecho registral en sus distintas funciones.

### 2.4.2 Clasificaciones

Los sistemas registrales son variados, sin embargo para la presente investigación se establecerá una clasificación de las más importantes para el derecho registral, atendiendo a la creación, funcionamiento y finalidades del mismo.

---

<sup>20</sup> Sanz Fernández, Angel. **Instituciones de derecho hipotecario**. Pág. 420

#### 2.4.2.1 Según la forma

##### 2.4.2.1.1 Sistema de transcripción

Este sistema se refiere cuando un documento es archivado o se copia literalmente en los libros del registro.

##### 2.4.2.1.2 Sistema de folio personal

Este sistema establece que en los libros del registro se llevan a cabo las inscripciones por medio de índices de propietarios o de titulares de propiedades.

##### 2.4.2.1.3 Sistema de folio real

Este sistema explica que los libros al momento de introducir una inscripción se hará por medio de fincas, a la cual a cada una le corresponde un folio y en el mismo se inscriben las anotaciones, limitaciones, gravámenes, transmisiones, desmembraciones que sufra dicha finca.

#### 2.4.2.2 Según la eficacia

Una vez realizada la inscripción en el registro, surgen determinados efectos que se producen los cuales son:

#### 2.4.2.2.1 Efectos de hecho

Estos efectos son comunes a todos los registros, ya que en todos existe el asiento, siendo su característica informativa, al poder ser consultado por cualquier persona.

#### 2.4.2.2.2 Efectos probatorios

Este efecto establece que de cada inscripción realizada en el registro es un medio privilegiado de prueba. El registro lleva implícito el principio de eficacia por lo que exige la inscripción en declaraciones de voluntad para producir la eficacia contra terceros.

#### 2.4.2.3 Sistema alemán

En el sistema alemán rige el sistema de folio real, es decir que cada finca posee su propia hoja siendo esta un cuaderno donde se inscriben las relaciones reales, la hoja tiene tres secciones siendo la primera que contiene las relaciones de propiedad, la segunda contiene las cargas y limitaciones y la tercera contiene las anotaciones, gravámenes y limitaciones. Dentro del procedimiento que se lleva a cabo en el sistema alemán se inicia con la presentación de una solicitud de inscripción, en el cual se anota al momento de presentarla al registro. La solicitud contiene la declaración unilateral del titular permitiendo se afecte su derecho, y no es necesario que aparezca el consentimiento del beneficiado por la inscripción, por ello la inscripción es el último elemento constitutivo de cualquier modificación real del negocio jurídico.

La inscripción tiene una doble eficacia, ya que se presume que los derechos inscritos existen tal como están registrados, debido a que la inscripción es plenamente eficaz a favor de cualquier adquirente de buena fe quien se convierte en el verdadero titular.

#### 2.4.2.4 Sistema suizo

El sistema suizo es un sistema muy parecido al sistema alemán, ya que también lleva el sistema del folio real y es constitutivo. “El sistema suizo exige la presentación de un plano oficial para establecer la concordancia con la realidad, a su vez se requiere el consentimiento del propietario de la finca para que pueda efectuarse algún cambio en su derecho. Los asientos del registro tienen función constitutiva, pero para surtir sus efectos precisa que previo a la inscripción exista un negocio jurídico causal justificativo del derecho real que el registro da vida. El contenido del registro se presume exacto, mientras, en la forma debida, no se demuestre lo contrario (legitimación registral), y dicho contenido, aunque discrepe de la realidad jurídica, es mantenido a favor de terceros que adquirieron sus derechos confiados en los datos registrales (fe pública registral)”.<sup>21</sup>

#### 2.4.2.5 Sistema australiano

El sistema australiano es conocido también con el nombre de sistema torrens porque fue creado por Sir Robert Richard Torrens, ya que quiso dar una gran seguridad a los títulos de las propiedades en Australia. “Había dos clases de títulos: títulos directos que consistían que estos venían directamente de la corona y por lo tanto era inatacable, y el título derivado y en esta como no existía un sistema de registro se

---

<sup>21</sup> Pérez Fernández. **Ob. Cit.** Pág. 156

prestaba a toda clase de fraudes. Por lo anterior, Sir Robert Richard Torrens procuró que todos los títulos fueran directos. A raíz de esto nace la matriculación siendo esta el acceso al registro público, consistía de manera voluntaria y una vez hecha la finca quedaba sometida al sistema registral, y tenía por objeto comprobar la existencia de la finca, su ubicación, límites y acreditar el derecho del propietario, creando un título único. El procedimiento de la matriculación consistía en la presentación de una solicitud al registro, a la que se acompañan planos y títulos, dicha solicitud y demás documentos se sometían a un examen de peritos siendo juristas e ingenieros topógrafos, otorgando una perfección desde el punto de vista legal y físico. Posteriormente a la realización del examen se hacía una publicación que contenía todos los elementos del caso y de individualización de la persona y de la finca, otorgando un plazo para oposición por cualquier persona, una vez finalizado dicho plazo se procedía a efectuar el registro, otorgando certificación del título. El título es irrevocable, conteniendo datos descriptivos y los derechos del titular los cuales servían de prueba”.<sup>22</sup>

El contenido registral se considera exacto de una manera absoluta. La eficacia constitutiva de los asientos registrales es tal, que no existen más derechos reales que aquellos que nacieron por medio del registro. El asiento es totalmente independiente del acto, negocio o título que lo propició. Lo que el registro publica es toda y la única verdad y, por tanto, ordinariamente, no es factible atacarlo, ya que, técnicamente, no existe disparidad entre el contenido registral y la realidad jurídica extraregistral.

#### 2.4.2.6 Sistema francés

El sistema francés establece en sus procedimientos el encuadernar los documentos por orden de entrada y se anotaban en un índice de estricto orden cronológico.

---

<sup>22</sup> **Ibid.** Pág. 157

También posee un fichero inmobiliario el cual esta dividido en un fichero personal y un fichero real, el primero consistía en llevar una ficha por cada propietario de un derecho real y en el cual se mencionan todos los inmuebles o derechos reales de cada propietario y el segundo en sus fichas contienen las fichas que se llevan en relación con las fincas. En el sistema francés su objetivo es tener la precaución de identificar a las personas de los otorgantes, así como a las fincas que han de ser objeto de registro.

El sistema francés es un registro de publicidad negativa, es el hecho de no registro, lo que hace pensar que el registrador conserva su derecho, ya que evita la doble enajenación.

#### 2.4.2.7 Otros sistemas registrales

Desde el punto de vista de la eficacia y valor jurídico de los asientos registrales, se pueden clasificar los sistemas inmobiliarios en:

##### 2.4.2.7.1 Sistemas que reducen el registro a fines de simple publicidad o que adoptan el registro con efectos de requisitos de oponibilidad

Fue adoptado por primera vez este sistema por el Código Napoleónico y ha sido imitado por Bélgica, Holanda, Italia, Portugal. La constitución o adquisición del dominio y demás derechos reales inmobiliarios se rigen por el derecho común, careciendo el registro de efectos constitutivos. Los actos y contratos registrales que no hayan sido registrados no pueden hacerse valer contra terceros, no son oponibles. Es un régimen de transcripción, y es propio de aquellos ordenamientos jurídicos en que la adquisición del dominio y demás derechos reales se verifica por la conclusión del simple contrato

(sistema consensualista), sin que se precise ningún modo o requisito que venga a sumarse, o a complementar, al título adquisitivo.

2.4.2.7.2 Sistemas que atribuyen a los asientos registrales efectos convalidantes, presumen la exactitud del registro y protegen plenamente a los terceros

Este sistema fue establecido en España y vigente en Cuba y demás países hispanoamericanos que se inspiraron en la ley hipotecaria española de 1861.

La publicidad registral de los derechos reales inmobiliarios, cuyo nacimiento y eficacia se rigen por el derecho civil, ésta es la regla general, voluntaria, si bien en algún supuesto, el derecho real no es eficaz hasta que se haya practicado el asiento registral correspondiente.

No limitan la efectividad del registro a la mera publicidad y a la oponibilidad frente a terceros de los actos registrados, sino que producen efectos convalidantes. Se establece la presunción de exactitud del registro; lo que el registro expresa es verdad, es decir, coincide con la situación jurídica en que el inmueble se encuentre en la realidad, los derechos reales inscritos existen y disfrutan de completa eficacia jurídica.

Cuando las formas registrales contrastan con las formas constitutivas civiles de los derechos reales, las primeras triunfan sobre las segundas, la apariencia registral vence a la realidad jurídica extraregistral, y el titular inscrito es mantenido en su adquisición (principio de la fe pública registral).

#### 2.4.2.8 Sistemas que atribuyen al registro eficacia constitutiva

Las formas registrales de publicidad pueden estar establecidas de manera tal que las mismas sean necesarias para que el derecho real se constituya y nazca. Los asientos registrales tienen la función principal de dotar de existencia a los derechos reales, eficacia constitutiva, y la subsidiaria de realizar por sí mismos la función de publicidad.

### 2.5 Principios organizativos del derecho registral

Para determinada rama del derecho es necesaria la existencia de ciertas directrices que puedan orientar, encaminar o conducir y esto se logra a través de los principios establecidos en el derecho registral de los cuales se encuentran los siguientes:

#### 2.5.1 Principio de publicidad

El principio de publicidad es el principio registral por excelencia, ya que es indispensable en la publicidad existente en el Registro de la Propiedad Inmueble, por lo que a través de este se revelan la situación jurídica de los inmuebles, debido a que toda persona tiene derecho a consultar las inscripciones y obtener certificaciones del mismo.



### 2.5.2 Principio de inscripción

La inscripción es todo procedimiento que se realiza al quedar asentado un hecho en el Registro de la Propiedad Inmueble, una vez realizada una inscripción adquiere mayor firmeza y protección por la presunción de exactitud de que son investidos, debido a la fuerza probatoria que le otorga el registro.

### 2.5.3 Principio de especialidad

Este principio es conocido también con el nombre de principio de determinación, debido a que otorga publicidad registral en donde determina con precisión el bien objeto de los derechos. Las características indispensables de este principio es establecer con exactitud la finca (sistema de folio real) siendo esta la base física de la inscripción, el derecho que es el contenido jurídico, económico y la persona quien es el titular del derecho.

### 2.5.4 Principio de consentimiento

El principio de consentimiento desarrolla que para que se realice en el registro una inscripción debe basarse esta en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho, por lo que debe de fundarse en un acuerdo de voluntades entre el vendedor y el comprador.

### 2.5.5 Principio de tracto sucesivo

Este principio también es conocido como de trato continuo, este principio es de sucesión, de ordenación, siendo un derivado del principio de consentimiento por lo que el titular queda protegido contra todo cambio realizado sin la anuencia del titular.

### 2.5.6 Principio de rogación

Este es un principio de importancia, debido que establece que el registrador no puede realizar una inscripción de oficio, debido a que necesita que alguna persona efectúe la solicitud.

### 2.5.7 Principio de legalidad

Este principio establece el impedimento del ingreso al registro de títulos inválidos o imperfectos. El principio de legalidad presume que todo lo registrado ha sido realizado legalmente y el único medio para establecer dicha legalidad es la realización de exámenes conocidos como la calificación registral.

### 2.5.8 Principio de independencia y territorialidad

El Registro de la Propiedad Inmueble es una institución jurídica de derecho privado que presta un indudable servicio público, en el que sus inscripciones están dotadas de los importantes efectos de los principios registrales aplicados con

independencia por el registrador con el ánimo de proteger el tráfico jurídico y contribuir con ello al fortalecimiento del estado de derecho.

Para que el registrador pueda ejercer su actividad de forma independiente debe configurarse como un jurista investido de funciones públicas al mismo tiempo que un profesional del derecho que bajo su responsabilidad controla el tráfico jurídico, asesora y protege a los clientes. Para que las decisiones de los registradores generen confianza absoluta es necesario que se les doten de las mismas garantías de independencia y autonomía que tienen los Jueces, por lo que es preciso que las inscripciones del registro se practiquen en la circunscripción territorial donde radica el inmueble.

Dichos principios acompañados de un conocimiento completo del ordenamiento jurídico por parte del registrador, son presupuestos esenciales para la creación de un sistema registral moderno y eficiente.

#### 2.5.9 Principios de igualdad de oportunidades, imparcialidad y calificación en el acceso a la profesión

El acceso a la profesión de registrador se realizará según el método más idóneo, que determine el Estado, el cual debe estar fundamentado en los principios de calificación, imparcialidad e igualdad de oportunidad, si bien, según la doctrina más autorizada es la oposición pública.

Al configurarse el Registro de la Propiedad Inmueble como una institución esencialmente jurídica por su procedimiento, contenido y control que ejerce el registrador, es necesaria una completa formación jurídica de éste. La selección y formación de los encargados del sistema se considera un tema clave para su buen funcionamiento, debiéndose designar registradores profesionales como única

alternativa para tener una organización registral fuerte, recomendando que sean seleccionados los mismos por un sistema de oposición entre personas con título universitario.

#### 2.5.10 Principios de autogestión y autonomía financiera

La organización del registro deberá realizarse conforme a los principios empresariales propios del sector privado de autogestión y autonomía financiera, de tal forma que permita al registrador:

- Contratar a los empleados, debidamente formados, que necesite para atender el servicio público correctamente ya que el éxito del sistema registral requiere la formación de su personal a todos los niveles;
  
- Adquirir los recursos materiales indispensables para el funcionamiento de la misma;

#### 2.5.11 Principio de recuperación de costos

Los honorarios a satisfacer por los usuarios del Registro de la Propiedad Inmueble serán fijados por el estado respectivo atendiendo al servicio realmente prestado que se fijará teniendo presente no solo las operaciones materiales realizadas, sino también los efectos protectores que ofrece el sistema y la responsabilidad producida por los errores del mismo. De este modo, el importe abonado por el usuario será fijado atendiendo a la seguridad que proporciona el sistema, a la responsabilidad

por los errores cometidos, y teniendo en cuenta el trabajo realizado y los costes de mantenimiento y conservación del registro.

#### 2.5.12 Principios de responsabilidad personal del registrador y estabilidad profesional

Los registradores deberán responder personalmente del inadecuado funcionamiento del registro y de los daños cometidos por errores en el ejercicio de su función, contribuyendo con ello no sólo a incentivar una actuación profesional y responsable de los encargados del registro, sino a evitar al Estado todo tipo de coste en esta materia.

#### 2.5.13 Principio de descentralización

Para facilitar el cumplimiento de los objetivos anteriormente indicados se aconseja la creación de un órgano corporativo, colegio o asociación cuyo funcionamiento se determinará en sus estatutos respectivos y que se sustentará por las cuotas colegiales satisfechas por sus miembros que será fijada atendiendo a los criterios de número de asientos practicados. Estos órganos corporativos servirán de enlace entre los registradores, la administración y la sociedad. Para llevar a cabo sus fines se aconseja la descentralización de la estructura colegial creando órganos y cargos como son: decanos y asambleas regionales. Este órgano central velará:

- Por la aplicación de las nuevas tecnologías en el registro con vistas a ofrecer a la sociedad un servicio público de calidad utilizando la más avanzada tecnología;

- Promover la formación continuada de los registradores mediante la creación de centros de estudios, organización de cursos, jornadas, conferencias y envío de libros;
- Controlar e inspeccionar la actividad registral y defender a sus miembros ante los tribunales;
- Proponer reformas legislativas y adoptar todas aquellas medidas que contribuyan al prestigio de la función registral.

#### 2.5.14. Principio de colaboración y subordinación

Debido al carácter transversal que tiene la función registral y sin perjuicio de la actuación independiente del registrador en el ejercicio de su actividad debe, por un lado, prestar su colaboración con otras administraciones en aquellas materias que estén relacionadas con la actividad registral, y por otro, estar subordinado a las decisiones de sus órganos directivos en la supervisión del cumplimiento de determinados objetivos.

#### 2.5.15 Principio de fe pública registral

Este principio constituye la manifestación más importante del superior principio de presunción de exactitud del registro. La presunción legitimadora de extraordinario valor en el orden procesal, por ser una presunción legal o “iuris tantum”, no es suficiente, ya que el adquirente está sujeto a una posible impugnación y demostración de la inexactitud registral, con el riesgo de quedar sin efecto la adquisición. La presunción de exactitud resulta insuficiente para conseguir la seguridad plena en el

tráfico jurídico inmobiliarios, por ello, para conseguir protección integral las legislaciones registrales más avanzadas crearon el principio de fe pública registral. El principio de la fe pública registral enseña que el registro se reputa siempre exacto en beneficio del adquirente que contrató confiado en el contenido de los asientos, y lo protege de manera absoluta en su adquisición, siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos en la ley. Este principio beneficia al tercero que al considerar como verdadero el contenido del asiento registral del derecho del cual es titular, es mantenido en su derecho con una presunción “*iuris et de iure*”, es decir, una presunción del derecho que no admite prueba en contrario. Para entender la protección absoluta que brinda el principio de fe pública al registro, debe tenerse en cuenta que toda transmisión del dominio, así como todo acto de gravamen, exige la existencia de un acto o contrato válido, y la pre-existencia del derecho transmitido o gravado en el patrimonio del enajenante, sin la preexistencia del derecho, la transmisión es imposible, porque nadie pueda dar lo que no tiene.

El acto o contrato objeto de la inscripción solo debe llegar al registro cuando es válido, de no serlo no puede dar vida al derecho real; la calificación y la aplicación del principio de legalidad en dicha actividad por parte del registrador tiende a garantizar que los títulos inscritos sean válidos, perfectos y eficaces, pero en el caso de que no lo sean, y a pesar de ello fueran inscritos, el registrador se inhibe en la cuestión de su validez, sin convalidarlos ni subsanar los vicios de nulidad. Si el título inscrito es efectivamente el dueño o titular de los bienes porque el registro y la realidad coinciden, los actos dispositivos realizados no ofrecen dificultad alguna en la vida registral, ni en la extraregistral. Pero si por cualquier causa no hay concordancia entre el registro y la realidad jurídica, o si el derecho está sujeto a limitaciones, condiciones o modificaciones que no constan en el registro, y el verdadero titular o el favorecido por aquellas circunstancias no inscritas no solicitó la rectificación de la inscripción, y efectúa un acto dispositivo a favor de otra persona y esta inscribe un derecho, se opera *ipso iure*, una rectificación de la realidad jurídica a favor de la situación aparente que los asientos reflejan y la adquisición es perfecta e inatacable. Lo que antes era una simple titularidad aparente, fortalecida por una presunción “*iuris tantum*”, se convierte en una titularidad

real y efectiva fortalecida por una presunción “iuris et de iure”. Con arreglo al principio de fe pública, la ley transforma la autenticidad de los asientos en una verdad casi incontrovertible cuando se trata de asegurar a los terceros que contratan confiados en lo que refleja el registro. La fe pública registral es la seguridad absoluta dada a todo aquel que adquiere el dominio o un derecho real del titular inscrito, de que su transferente era dueño o titular del derecho correspondiente en los mismos términos que resulten de los asientos, y subsana o convalida los defectos de titularidad, en caso de que por inexactitud del registro no lo fuera verdaderamente, o tuviere su derecho limitado por causas que no resulten del mismo registro. El principio de fe pública tiene una doble actuación:

- El contenido registral se presume exacto, de modo que el tercero que adquiere un derecho confiado en lo que el registro expresa, deviene propietario o titular de tal derecho con la misma extensión y contenido del que aparece registrado, aunque el transferente o titular inscrito no sea propietario o titular del derecho o fuere en la realidad de extensión o contenido distinto. Es una presunción positiva de veracidad;
- El contenido registral se presume íntegro, de manera que el tercero puede rechazar cuantos derechos, títulos, acciones o hechos no estén inscritos o reflejados en el registro, los cuales deben considerarse como inexistentes en cuanto puedan perjudicar o afectar al tercero adquirente que contrata confiado en los libros registrales, aunque existan en la realidad jurídica. Es una presunción negativa de veracidad.

Desde el punto de vista de la permanencia de los derechos inscritos, la fe pública opera en dos sentidos:

- La inscripción subsiste mientras no se cancele, pues ante el tercero el derecho inscrito existe, aunque esté extinguido en la realidad jurídica. Así, por ejemplo, si el



crédito hipotecario se ha extinguido por el pago, pero no se ha practicado la cancelación, es adquirido como subsistente por el tercero de buena fe;

- La inscripción se extingue mediante la cancelación, de modo que, ante el tercero, un derecho cancelado no existe aunque el mismo subsista en la realidad jurídica. Así, cuando se adquiere una finca anteriormente gravada con hipoteca que se canceló indebidamente, esta no puede revivir en perjuicio del adquirente.

## 2.6 La seguridad jurídica notarial

### 2.6.1 Origen

La seguridad jurídica notarial surge de la necesidad que la sociedad necesita que se dote de seguridad y certeza jurídica a la voluntad de las partes, ya sea para la constatación de actos y hechos.

“La seguridad jurídica proporciona al documento autorizado por el notario para otorgar fe pública de la autenticidad a los instrumentos autorizados. En el derecho notarial se establece un reconocimiento a la validez y autenticidad del documento, elaborado por el notario a lo cual le proporciona seguridad jurídica, y se otorga un reconocimiento a la legitimidad y legalidad de la persona encargada de autorizar el documento el cual ha sido autorizado conforme a una forma ya preestablecida con apego a la voluntad expresa del requirente y a lo que se regula en las leyes, de esta manera Wyld de Nes, señala que: Como se ha visto, la corte de constitucionalidad considera la seguridad jurídica como un valor o elemento indispensable del Estado de Derecho. Otorga certeza a los actos y negocios jurídicos, con lo cual las relaciones humanas se pueden dar en paz, haciendo más eficiente todo tipo de empresa que desarrollan los hombres en libertad. Una de las manifestaciones precisas de la seguridad jurídica se evidencia, en la actuación notarial, siempre y cuando ésta cumpla con los requisitos legales, y sea fiel reproductora de la verdad. Los efectos de la actividad notarial son muy variados desde los que afectan los derechos a la

personalidad hasta efectos sobre relaciones con otras personas contractual y políticamente, debido al alcance que le otorga la legislación procesal. Los notarios intervienen en caso todos los acontecimientos jurídicos de los individuos”.<sup>23</sup>(sic.)

### 2.6.2 Naturaleza jurídica

Todos los actos que autoriza el notario son ciertos, por lo que existe certeza jurídica, por lo que según lo preceptuado en el Artículo 186 del Decreto-Ley 107 Código Procesal Civil y Mercantil estipula que los instrumentos autorizados por notario, producen fe y hacen plena prueba. Un documento notarial da al otorgante o requirente el aval o respaldo legal de que éste contiene su voluntad y que tendrá los efectos jurídicos que se previeron al pedir la intervención del notario, es decir, que del documento se desprende la seguridad jurídica de haber sido elaborado y autorizado conforme ley, ya que si de un documento contiene seguridad jurídica el mismo se desprende el pleno convencimiento de que es veraz.

### 2.6.3 Concepto

La seguridad jurídica notarial persigue: “El análisis de su competencia que hace el notario, la perfección jurídica de su obra, para lo cual tiene que hacer juicios de capacidad, de identidad, y otros; el proceso formal, de leyes adjetivas, que es axiomático y que persigue un fin de seguridad”.<sup>24</sup> También persigue esa seguridad la responsabilidad del notario, respecto a la perfección de su obra. En los países sajones, se suple la seguridad, con seguros para indemnizar económicamente a los interesados; y cuando se trata de inmuebles, la ley de torrens establece indemnizaciones para casos de riesgo o pérdida de la cosa. La superioridad del sistema notarial latino es indudable ya que, entre otras cosas, no sólo da seguridad a

---

<sup>23</sup> Wild de Nes, Jorge Andrés. **Importancia de la actividad notarial y registral en el derecho guatemalteco.** Pág. 22

<sup>24</sup> Carral y Teresa. **Ob. Cit.** Pág. 99

las operaciones de inmuebles, sino a todas las demás en que el notario puede intervenir y son casi infinitas. Asimismo el licenciado Muñoz define que: “La seguridad es una de las finalidades de la función notarial. Al respecto afirma que es la calidad de seguridad y de firmeza que otros llaman certeza, que se da al documento notarial. Persigue la seguridad, el análisis de su competencia que hace el notario, la perfección jurídica de su obra, para lo cual tiene que hacer juicios de capacidad, de identidad, etc. El proceso formal, de leyes subjetivas, que es axiomático y que persigue un fin de seguridad. También persigue esa seguridad la responsabilidad del notario, respecto a la perfección de su obra”.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Muñoz, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial**. Pág. 36 y 37.



## CAPÍTULO III

### 3. Registro General de la Propiedad de la zona central

#### 3.1 Antecedentes históricos

Al inicio de los tiempos del hombre, este se vio en la importante necesidad de dejar constancia de acontecimientos relacionados con las personas con respecto de sus bienes, hasta la fecha no se ha logrado determinar de donde se originó realmente el primer registro de bienes, pero se establece que el hombre se preocupó porque dichas inscripciones estuvieran robustecidas de seguridad dando origen a la creación de una institución que garantizará el cumplimiento de dicho procedimiento.

El Rey Carlos III de España en el año 1768 publicó una pragmática en la cual mando a establecer que diferentes pueblos se reunieran teniendo un solo registro común a todos. En los libros del registro se estableció que debía tomarse razón de todos los instrumentos relativos a imposiciones, o consideradas por tales, que constara estar gravados con alguna carga, hipotecas, o cualquier gravamen y estableciendo el procedimiento para el cual se logrará la liberación. La anterior pragmática hizo obligatoria la inscripción de los derechos reales, teniendo la sanción de no hacer fe en juicio los títulos que no tuvieran esta formalidad, se estableció el plazo en que debían hacerse las inscripciones y de esta manera data la obligación de poner al pie de las escrituras una razón advirtiendo a los otorgantes la obligación de presentarlas para su inscripción en el registro, además de regularizar las inscripciones con el fin de que aparecieran con orden y claridad; designó los documentos sujetos a inscripción y la forma en que debían hacerse, la razón que era necesario poner en los documentos registrados, los honorarios de los registradores, la fianza que éstos quedaban obligados a prestar para ejercer el cargo, sus responsabilidades, la manera de custodiar los libros y la intervención de los jueces en los registros.

“El registro de hipotecas quedó implantado en Guatemala basado en la pragmática del Rey Carlos III, la cual fue promulgada el 31 de enero 1768, el primer asiento en los libros de fue con fecha 24 de abril de 1777. La pragmática del rey fue ampliada por real cédula del 9 de febrero de 1778, en la cual se ordena que se anoten necesariamente en los oficios de hipotecas todas las escrituras que contuvieran la constitución de hipotecas expresas, especiales sin excepción alguna y señala algunos de los actos inscribibles como los censos, las fianzas, cartas de pago, empeños, desempeños, cualquiera otra hipoteca que procediera de ventas, cartas de dote, donaciones o posesiones de herencia o posesión de bienes en virtud de sentencia. La real cédula publicada el 16 de abril de 1783 establecía el oficio de hipotecas en todas las cabezas de partido, confiando a las audiencias respectivas la designación de los pueblos en que debían instalarse, el tiempo necesario para la presentación de las escrituras y los derechos que debían pagarse por la toma de razón de documentos. Dichos oficios de hipotecas podían ser puestos en venta y renunciables y para su enajenación eran rematados al mejor postor. Una instrucción que se publicó el 25 de agosto de 1802 completó la real cédula anterior con disposiciones para hacer efectiva la creación y las funciones de los anotadores de hipotecas, en ella se establecían en que pueblos debían establecerse los registros de hipotecas, se ordena la inscripción de los documentos que contuvieran hipotecas especial, señalada y expresa, se posee el servicio para el caso de vacante o suspensión de los anotadores, se prescribe que para cada pueblo se llevan registros separados con toda distinción y claridad, se señala el plazo de seis días para la presentación de las escrituras, debiendo ser la primera copia de la escritura la que se exhiba para su anotación, hace extensiva la obligación de registrar las escrituras para presentarlas en juicio, guardando la preferencia por el orden de las fechas en que se anotarán, no pudiendo hacer esta después de presentadas al juicio. Este sistema hipotecario era en extremo defectuoso, pues establecía el registro para los derechos reales pero dejaba sin inscripción el dominio que abarca en toda su extensión los primeros, además permitía dejar ocultas las hipotecas y los gravámenes

que afectaban de algún modo la propiedad inmueble quedando sin garantía los contratos”.<sup>26</sup>

A instancia de la cámara de representantes de Guatemala, de la corte de justicia, de la sociedad económica y del consejo de estado, el gobierno de Guatemala encargó al jurisconsulto don Manuel Ubico elaborar un proyecto de ley hipotecaria basada en los principios de la legislación moderna, además formuló el proyecto de ley hipotecaria, el cual está basado en la ley vigente de España, por lo que la comisión codificadora lo incluyó en la elaboración del primer código civil en Guatemala con fecha 15 de septiembre de 1877. “Tres meses antes por el decreto 175 dictado por el General Justo Rufino Barrios con fecha 19 de junio de 1877, se crearon y organizaron tres registros, con sede el primero en la ciudad capital, el segundo en el departamento de Jutiapa y el tercero en el departamento de Quetzaltenango, y de manera simultanea se emitió el reglamento del registro el cual establecía las características de los libros, la obligación de firma y autorización del juez y del registrador, se regula que los libros deben ser foliados con inscripciones, anotaciones y asientos bajo el sistema de tracto sucesivo, teniendo los libros margen suficiente para anotar cualquier razón, la obligación del registrador de autorizar con su firma las inscripciones, cancelaciones y anotaciones y con media firma las notas marginales y los libros de los asientos y norma como deben realizarse las inscripciones. Se crearon dos tipos de libros: el primero era para fincas urbanas y el segundo era para fincas rústicas. Una vez realizadas las operaciones en los libros de inscripciones se trasladaban a los índices”.<sup>27</sup>

El registro quedó definitivamente abierto al público el 17 de septiembre de 1877 siendo el primer registrador el jurisconsulto don Enrique Martínez Sobral. “Con fecha 31 de mayo de 1892 se estableció el registro de San Marcos con su zona especial, el 23 de julio de 1892 se creó el registro de Retalhuleu y el Suchitepéquez, el 1 de noviembre de 1897 se redujeron nuevamente a tres los registros con sede en la ciudad capital, Jalapa y Quetzaltenango.”<sup>28</sup> El 30 de abril y 27 de mayo de 1898 se

---

<sup>26</sup> Carrillo, Alfonso. **El Registro de la Propiedad**. Pág. 3. VI Jornada de Derecho Notarial del Norte, Centroamérica y el Caribe, Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala.

<sup>27</sup> **Ibid.** Pág. 4

<sup>28</sup> **Ibid.**

dictaron acuerdos mediante los cuales el Registro de la Propiedad Inmueble en Guatemala quedó dividido en seis secciones diferentes en la forma siguiente:

- Primer Registro de la Propiedad con sede en la ciudad capital y comprendía los departamentos de Guatemala, Amatitlán, Sacatepéquez, Chimaltenango y Santa Rosa.
- Segundo Registro de la Propiedad con sede en el departamento de Quetzaltenango abarcando los departamentos de Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá y Quiché.
- Tercer Registro de la Propiedad con sede en Jalapa, abarcando los departamentos de Jalapa y Jutiapa.
- Cuarto Registro de la Propiedad con sede en Zacapa, abarcando los departamentos de Zacapa, Chiquimula e Izabal.
- Quinto Registro de la Propiedad con sede en Cobán, abarcando los departamentos de Alta Verapaz, Petén y Baja Verapaz.
- Sexto Registro de la Propiedad con sede en San Marcos, abarcando el departamento de San Marcos.

En la actualidad únicamente existe el Registro General de la Propiedad de la Zona Central con sede en la ciudad capital y abarca los siguientes departamentos: Guatemala, Sacatepéquez, Escuintla, Chimaltenango, Santa Rosa, Jalapa, Jutiapa, Zacapa, Chiquimula, Izabal, Alta Verapaz, Petén, Baja Verapaz y El Progreso; además el Segundo Registro con sede en el Departamento de Quetzaltenango abarcando los municipios de: Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepequez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché y San Marcos.



El 13 de mayo de 1933 la asamblea legislativa emitió un nuevo Código Civil contenido en el decreto legislativo 1932 que entró en vigencia el 30 de junio de 1933 y que reguló el Registro de la Propiedad en el Capítulo VII. Treinta años después, en el Gobierno del Coronel Enrique Peralta Azurdia se emitió el Decreto-Ley 106 de fecha 14 de septiembre 1963, el cual esta vigente con fecha de 1 de julio de 1964 y regula el Registro de la Propiedad en el Libro IV.

### 3.2 Definición

Es una institución pública independiente, destinada al control y vigilancia de las múltiples inscripciones, anotaciones y cancelaciones de los bienes inmuebles, bienes muebles y demás derechos reales de los particulares, con el objeto de dar fe, asegurar los derechos que de ellos se derivan, que los procedimientos registrales sean eficientes y eficaces, que brinden la certeza jurídica, que sean claros y estables para la seguridad jurídica de los usuarios.

La palabra inscribir significa: transcribir literalmente o extractar documentos públicos o privados y asentarlos en los folios de los libros o en los sistemas que se llevan en los correspondientes registros instituidos.

### 3.3 Definición legal

Según lo estipulado en el Artículo 1124 del Código Civil Decreto-Ley 106 establece: “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”.

### 3.4 Denominaciones

Esta rama de la ciencias jurídica ha sido llamada de diversas formas: derecho hipotecario, derecho inmobiliario, derecho registral, de las anteriores denominaciones la que más se acopla a nuestro sistema es el derecho registral, ya que es considerada como la más completa y ajustada al derecho.

### 3.5 Clases de registros

En Guatemala han sido creado diversidad de registros, los cuales son necesarios para llevar un orden inscrito con el fin de la publicidad y la seguridad de los actos, contratos y derechos que posee cada persona. En la República de Guatemala existen los siguientes registros:

- Registro Nacional de Personas (RENAP)
- Registro General de la Propiedad Inmueble
- Registro Mercantil General de la República de Guatemala
- Registro de la Propiedad Industrial
- Registro de la Propiedad Intelectual
- Registro de Procesos Sucesorios
- Registro de Cooperativas
- Registro de Ciudadanos

### 3.6 Sistemas para establecimiento de registros

Existen tres tipos de sistemas principales adoptados en los países de Europa y América para el establecimiento de registros los cuales son:

- Sistema difusivo;
- Sistema medio;
- Sistema concentrativo;
- Sistema de folio real;
- Sistema declarativo.

### 3.6.1 Sistema difusivo

Este sistema consiste en establecer registros en todos los pueblos en que existen autoridades locales bajo la guarda y custodia de los secretarios de las municipalidades.

### 3.6.2 Sistema medio

Este sistema establece los registros en las ciudades cabezas de distrito, capitales o cabezas de distrito, capitales o cabeceras departamentales.

### 3.6.3 Sistema concentrativo

Este sistema consiste en establecer los registros en las ciudades cabezas de distrito, capitales o cabeceras departamentales en un solo registro.

El Registro de la Propiedad en Guatemala opera bajo el sistema concentrativo y consiste en reunir en una sola oficina o institución varias jurisdicciones departamentales, bajo la misma organización y con los mismos recursos humanos. Un claro ejemplo de la implementación del sistema concentrativo es el siguiente:

- El Acuerdo Gubernativo de 19 de junio de 1877 que creó tres registros con sus correspondientes zonas, residiendo las oficinas en la capital, en Jutiapa y Quetzaltenango;
- El 31 de mayo de 1892 se estableció uno con sede en San Marcos con su zona especial;
- El 23 de julio del año 1892 se creó un nuevo registro en Retalhuleu comprendiendo dicho departamento y Suchitepéquez;
- El 1 de noviembre de 1897 se redujo a tres con asiento en la capital, en Jalapa y en Quetzaltenango;
- El día 30 de abril y 27 de mayo de 1898 que organizan los registros fueron de la siguiente manera: El primer registro con sede en la ciudad capital, el segundo registro con sede en Quetzaltenango, el tercer registro con sede en Jalapa, el cuarto registro con sede en Zacapa, el quinto registro con sede en Cobán y el sexto registro con sede en San Marcos. En la actualidad se ha organizado el registro en sus dos sedes principales que son la ciudad capital de Guatemala y el departamento de Quetzaltenango. Se denomina primer registro al que se ubica en la ciudad capital y segundo registro al que se establece en el departamento de Quetzaltenango, cuyas organizaciones se rigen por los Acuerdos de 10 y 28 de julio de 1933, 12 de junio de 1934 y 1 de junio de 1936.

El Registro General de la Propiedad con sede en la ciudad capital que comprende catorce departamentos casi el 65% y el segundo registro con sede en el departamento de Quetzaltenango que comprende ocho departamentos con el 35%.

#### 3.6.4 Sistema folio real

El Registro de la Propiedad de Guatemala trabaja con el sistema de folio real el cual consiste que cada finca se le abre un folio, en el cual se inscriben el dominio y todos sus cambios, gravámenes, transmisiones relacionados con la finca. Por el sistema de folio real, también conocido como el sistema alemán, cada finca posee su propia hoja, la hoja es un cuaderno donde se inscriben las relaciones reales, el folio tiene tres secciones destinadas para: la primera a las relaciones de propiedad, la segunda a las cargas y limitaciones, y la tercera a las hipotecas y gravámenes.

#### 3.6.5 Sistema declarativo

El Registro de la Propiedad Inmueble se rige por el sistema declarativo, es decir la inscripción declarativa es aquella cuya eficacia existe solamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho ya operado fuera del registro por un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta al registro.

### 3.7 Principio registrales en los cuales se fundamenta el Registro de la Propiedad Inmueble de Guatemala

#### 3.7.1 Principio de publicidad

Según lo establecido en el Artículo 30 de la Constitución Política de la República de Guatemala estipula que todos los actos de la administración son públicos, y los interesados tienen derecho a obtener en cualquier tiempo informes, copias, reproducciones y certificaciones, asimismo la exhibición de los expedientes. El cuando al registro de la propiedad son válidos para las partes los actos y contratos no

registrados, pero no perjudicarán a tercero mientras no se anoten o inscriban en el registro. Tercero es la persona que no ha intervenido como parte en el acto o contrato.

El ordenamiento legal de Guatemala sigue el sistema declarativo, es decir que lo no registrado existe únicamente para las partes pero no frente a terceras personas que no pueden enterarse de una situación oculta, debido que lo no registrado no tiene validez alguna.

Es importante considerar que todo lo registrado y conocido debe ser público para el adquirente todo lo que conste en los libros y documentos a que se haga referencia en aquel por ser complemento de la inscripción y tener carácter igualmente público.

### 3.7.2 Principio de inscripción

Inscripción es todo acto de asiento hecho en los libros del registro, a este principio se le otorga por excelencia la presunción de exactitud de que son investidos y por la fuerza probatoria que les otorga el registro. Según lo establecido en el Artículo 1127 del Código Civil estipula que la inscripción puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que quiera inscribir, lo que otorga el carácter de facultativo o voluntario al registro, y según lo manifestado en el Artículo 1129 del mismo cuerpo legal citado establece que ningún tribunal ni oficina pública admitirá escrituras ni documentos sujetos a inscripción que no hubieran sido razonados por el registrador y para que el derecho registral pueda erga omnes.

### 3.7.3 Principio de especialidad

Es también conocido con el nombre del principio de determinación, porque el sistema registral exige determinar con precisión el sujeto u objeto relacionado con la

consecuencia del derecho. De conformidad con lo establecido en el Artículo 1130 del Decreto-Ley 106 Código Civil estipula que la primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión, y sin ese requisito no podrá inscribirse otro acto o derecho real relativo al mismo bien y no podrá ser modificada, ampliada o enmendada sino por providencia judicial.

#### 3.7.4 Principio de legalidad

El principio de legalidad es indispensable para fundamentar los efectos de la fe pública registral, dicho principio presume que los documentos registrados se han operado validamente y para lograrlo se someten los títulos a examen mediante la calificación registral con el fin de impedir el registro de títulos inválidos o imperfectos. En el derecho registral la legitimación protege al verdadero titular del derecho subjetivo. La legitimación es justificar conforme a las leyes la verdad y la calidad de una cosa y le otorga la presunción de existencia, integridad y exactitud que le concede mayor eficacia jurídica.

Según lo establecido en el Artículo 1146 del Decreto-Ley 106 Código Civil establece que la legitimación extraordinaria cuando dispone que aunque la inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes no se invalidarán en cuanto a terceros, aquéllos que se ejecuten por personas que en el registro aparezcan con derecho a ello, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de causa que no aparezca del mismo registro. El mismo cuerpo legal citado en su Artículo 1147 estipula que las acciones rescisorias o resolutorias no perjudicarán a terceros que hayan inscrito sus derechos exceptuándose: las acciones rescisorias o resolutorias estipuladas expresamente por las partes, siempre que consten en el registro y la acción revocatoria de enajenación en fraude de acreedores o cuando el derecho lo haya adquirido el tercero a título gratuito, en este caso no perjudicará a terceros la acción revocatoria que no se hubiera entablado dentro de un año, contado desde el día de la enajenación fraudulenta. El principio se afirma al

preceptuarse que únicamente perjudicará a terceros lo que aparezca inscrito o anotado en el registro entendiéndose por tercero el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato. A su vez el Artículo 1148 del Código Civil establece que los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero y aún contra los acreedores singularmente privilegiados desde la fecha de su entrega al registro.

### 3.7.5 Principio de fe pública registral

La fe pública es la creencia notoria. Según lo estipulado en el Artículo 1223 del Decreto-Ley 106 del Código Civil expresa que solo harán fe los libros del registro llevados legalmente y el Artículo 1129 del mismo cuerpo legal citado manifiesta que en ningún tribunal ni ofician pública se admitirán escrituras ni documentos que no hayan sido previamente razonados por el registrador. Además el Artículo 1179 del Código Civil preceptúa que la liberación o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, solo podrá acreditarse por la certificación del registro en que se haga constar el estado de dichos bienes. El Artículo 1184 del Código Civil establece que en caso de discordancia entre las certificaciones expedidas por el registrador y los asientos a que se refieren se estará a lo que de estos resulte, salvo la acción del perjudicado por aquellas para exigir la indemnización correspondiente del registrador que hubiera cometido la falta.

### 3.7.6 Principio de consentimiento

Este principio consiste en que para que el registro se realice debe basarse la inscripción con el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho, ya que debe basarse en acuerdo de voluntades entre el transferente y el adquirente. De conformidad a lo establecido en el Artículo 1791 del Decreto-Ley 106 Código Civil preceptúa que el contrato de compraventa queda perfecto entre las partes desde el



momento en que convienen en las cosas y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado.

### 3.7.7 Principio de tracto sucesivo

Este principio es conocido también como de tracto continuo, ya que es un principio de sucesión y de ordenación. Es derivado el principio de consentimiento por lo que el titular queda protegido contra todo cambio no consentido por él. El Artículo 1130 del Decreto-Ley 106 Código Civil establece que la primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito, no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien y no podrá ser modificada, ampliada o enmendada sino por providencia judicial.

### 3.7.8 Principio de rogación

En el Registro de Propiedad de Guatemala el registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que validamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del registro, se requiere que alguien se lo pida o que alguien haga la solicitud. Según lo establecido en el Artículo 1127 del Decreto-Ley 106 del Código Civil establece que la inscripción en el registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se debe inscribir.

### 3.7.9 Principio de prioridad

Existe este principio por la posibilidad que existan dos o más títulos contradictorios. La contradicción en este caso puede ser de dos tipos: el primero porque se trate de dos derechos cuya coexistencia sea imposible por ejemplo dos ventas de una misma cosa, y el segundo que se trate de derechos que aunque pueden

coexistir exijan un puesto diferente como pro ejemplo dos hipotecas sobre unimisma cosa. Según lo establecido en el Artículo 1141 del Decreto-Ley 106 del Código Civil preceptúa que entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativas al a misma finca o derecho, determinará la preferencia, la anterioridad en la hora de la entrega del título en el registro. También el Artículo 1142 del mismo cuerpo legal citado estipula que si se presenta en el mismo día orden o mandamiento judicial de embargo y escritura de venta o contrato que afecte los bienes embargados se atenderá la hora de la entrega. Si fuesen presentados a un mismo tiempo los documentos que deben ser inscritos, tendrá la preferencia el que sea anterior en fecha; y siendo de la misma fecha, el registrador anotará ambos, dará parte al juez que haya ordenado el embargo y le remitirá los documentos respectivos. Estas anotaciones no podrán ser canceladas sino por orden judicial. En este principio es en donde se materializa el aforismo de que el primero en tiempo es el primero en derecho.

### 3.8 Características del Registro de la Propiedad

El Registro General de la Propiedad Inmueble de la zona central, así como el Segundo Registro de la Propiedad Inmueble es un registro público, es decir una institución creada por el Estado, en el cual a través de su funcionario quien es el Registrador da fe de actos y contratos en relación con la inscripción de diversos bienes.

### 3.9 Organización del Registro de la Propiedad en Guatemala

El registro de la propiedad está organizado por el sistema del llamado folio real y consiste en aperturar una cuenta corriente a cada finca individualizada. El sistema de folio real tiene su origen en la ley hipotecaria española de fecha 8 de febrero de 1861 y el primer asiento que se hizo en el registro de hipotecas fue con fecha 24 de abril 1867.

Según lo preceptuado en el Artículo 1220 del Código Civil establece que los libros que se llevan el Registro de la Propiedad Inmueble son los siguientes:

- De entrega de documentos;
- De diario o de asientos;
- De inscripciones;
- De cuadros estadísticos;
- De índices.

Todos los libros son públicos y no se pueden sacar por ninguna razón del registro, cualquier exhibición únicamente se efectúa en el registro.

### 3.10 Procedimiento Registral

De conformidad a lo establecido en el Artículo 1125 del Código Civil Decreto-Ley 106 estipula que se pueden inscribir:

- Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismo;
- 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; los contratos de promesa sobre inmuebles;
- La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
- Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles y 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; 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 las 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 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 consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas;
- Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.
- Se inscribirán también los instrumentos o títulos expresados del Artículo 1124, otorgados o expedidos en país extranjero, que reúnan los requisitos para hacer fe en juicio, y las providencias o sentencias firmes pronunciadas en el extranjero, cuando se hayan mandado cumplimentar por los tribunales de la República, y afecten derechos reales.

### 3.10.1 Trámite de los documentos en el registro

Los documentos que se especifican el título anterior a través de la extensión de certificaciones para acreditar los derechos reales de los bienes y sus limitaciones, así como de testamentos y donaciones por causa de muerte.

La inscripción de bienes muebles e inmuebles en el Registro de la Propiedad Inmueble se realiza de la siguiente manera:

- Se presenta el documento original y una copia en la ventanilla de recepción de reparto automático y se anota en el libro de entrega de documentos, con su número y se extiende al interesado la contraseña donde consta el número que le correspondió al documento y la suma de dinero que en pago de honorarios anticipo;
- Se procede a ordenar los documentos dividiéndolas en bienes muebles o bienes inmuebles y el operador se encarga de calificarlo es decir revisar el documento verificando a exactitud de todos los datos y que no exista alguna anomalía de los mismos, en esta etapa el documento es aceptado o rechazado;
- Estando el documento en poder del operador este lo asienta en el libro diario o de asientos, en un plazo de 24 horas;
- La inscripción debe contener un resumen de los datos más importantes del contrato como los nombres y apellidos de los otorgantes, fecha de presentación del título o documento, precio si lo hubiere, fecha de la escritura, nombre del notario que autorizó y la cantidad de los honorarios;
- Los asientos deben llevar numeración cardinal y deben estar firmados por el registrador;

- Realizado el asiento en el libro diario o de asientos, se pasa al libro mayor en el que en la columna principal del dominio se hace la inscripción consignando los datos que ordena el Artículo 1131 del Código Civil;
- Se realiza una revisión jurídica en el departamento jurídico en donde se unifican los criterios de asesores jurídicos;
- Luego los documentos son trasladados a firma electrónica del registrador;
- Por último, se procede a la devolución del documento.

### 3.10.2 Extensión de certificaciones

El procedimiento es de la siguiente manera:

- La solicitud se entrega en recepción de documentos, aquí se ordena y se entrega a los oficiales certificadores;
- Los certificadores proceden a copiar el estado actualizado del bien incluyendo las limitaciones que presente o si carece e ellas;
- Luego la papelería es pasada a control contable;
- Por último, el documento es devuelto a secretaría a entrega de documentos para que el interesado lo recoja.

### 3.10.3 Registro de avisos de disposiciones de última voluntad

- El notario presenta a secretaría el aviso correspondiente;

- Secretaría lo envía a la sección de testamentos y donaciones por causa de muerte;
- Se realiza el asiento en el libro de avisos de testamentos y se archiva el aviso;
- Al fallecer el testador se presentará el testimonio del testamento abierto, con duplicado y certificación de la partida de defunción;
- El registro lo anotará en el libro de asientos y razonará el testimonio.

### 3.11 La función calificadora registral

La función calificadora se presenta en el derecho administrativo, en el derecho procesal, en el derecho notarial y en el derecho registral.

Calificar significa apreciar o determinar las calidades o circunstancias de una persona o cosa. Las características de la calificación son:

- Obligatoria;
- Independiente;
- Responsable.

La naturaleza civil de la función calificadora descansa en tres teorías elaboradas por la doctrina:

- La que la considera similar a la función judicial;
- La que adjudica a la función calificadora una naturaleza administrativa;
- La que sostiene que la función calificadora encuadra dentro de la jurisdicción voluntaria.

Los requisitos de la función calificadora son: subjetivos y objetivos, los primeros hace referencia a la enumeración de las actuaciones calificadoras del registrador del titular y del sustituto, y el segundo hace referencia a las calificaciones que se hacen de los documentos presentados al registro para su inscripción y que consisten en la idoneidad formal y la idoneidad jurídica y de fondo.

### 3.11.1 Efectos de la función calificadora

Entre los efectos de la función calificadora se encuentran:

- La aceptación del documento o título para su inscripción;
- La suspensión del título porque haga falta algún requisito de forma o de fondo;
- El rechazo del registro solicitado.

### 3.11.2 Recursos de impugnación contra la calificación registral

Entre los recursos de impugnación contra la función calificadora registral se encuentran:

- El recurso de revocatoria;
- El recurso de nulidad;
- El recurso de amparo.

### 3.12 Principales efectos de las inscripciones

Entre los principales efectos de las inscripciones se encuentran los siguientes:



- Solo se admiten en los tribunales de justicia y en las oficinas administrativas los títulos sujetos a inscripción que hayan sido debidamente razonados por el registro;
- Garantizar los derechos a terceros. Artículo 1129 y 1148 del Código Civil.

### 3.13 Su ubicación en la administración pública

El Registro General de la Propiedad Inmueble se ubica dentro de la administración pública como dependencia de la Presidencia de la República, cuyas funciones se relacionan con el Ministerio de Gobernación, y se encuentra bajo la supervisión de los juzgados de primera instancia del ramo civil.

### 3.14 La figura del registrador

El registrador es el funcionario público encargado de calificar, anotar, inscribir y certificar todo lo concerniente a los actos y contratos que pueden constar en el Registro de la Propiedad Inmueble con relación a los bienes inmuebles y muebles inscribibles y derechos reales. De conformidad con lo establecido en el Artículo 1125 del Decreto-Ley 106 Código Civil establece que cada registro está a cargo de un registrador nombrado por el Presidente de la República, en acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación. Para ser nombrado registro de la propiedad se requiere ser guatemalteco, abogado y notario colegiado activo de conformidad con lo establecido en el Artículo 1126 del Código Civil. Según lo establecido en el Artículo 1227 del Decreto-Ley 106 establece que el cargo de registrador es incompatible con el ejercicio de las profesiones de abogado y notario y de todo empleo o cargo público. Además de lo establecido en el Artículo 1128 del mismo cuerpo legal citado estipula que antes de entrar a ejercer el cargo, los registradores garantizan las responsabilidades en que pudieran incurrir, con hipoteca o fianza, ya que el Ministerio

de Gobernación fija el importe de la garantía atendiendo a la importancia del registro entre mil y diez mil quetzales.

El Artículo 1233 del Decreto-Ley 106 establece que en cada registro hay un registrador sustituto, nombrado por el Organismo Ejecutivo, a propuesta y bajo la responsabilidad del propietario. Hace sus veces en casos de ausencia, enfermedad o incompatibilidad en el desempeño de sus funciones. El sustituto debe tener las mismas calidades que el propietario. Si excediere de un mes el tiempo de la enfermedad, el sustituto debe prestar garantía en los mismos términos que el propietario. El Artículo 1241 del Código Civil regula que los registradores perciben los honorarios que fija el arancel y costean sin tasa alguna los gastos ordinarios de oficina, que incluyen la provisión y conservación de libros del registro.

### 3.15 Personal del registro

Además del Registrador, de conformidad con lo establecido en el reglamento del Registro de la Propiedad Inmueble, cuenta con el siguiente personal nombrado por el registrador:

- Un secretario general;
- Un jefe del departamento de contabilidad;
- Un jefe del departamento de tesorería;
- El personal de apoyo necesario.

Del anterior personal, se establece las funciones y requisitos de cada uno, siendo los siguientes:

- El secretario general debe ser abogado y notario y colegiado activo, tiene a cargo la clasificación previa de los documentos que ingresan para determinar a que

departamento corresponden así como la distribución del trabajo diario a los operadores cuidando que la repartición sea equitativa y justa, y los honorarios que puedan percibir los operadores.

- El contador del registro debe ser perito contador o contador público o auditor, colegiado activo con cinco años de experiencia. Es el responsable del control contable de los documentos operados, de las certificaciones expedidas y del manejo de la contabilidad en el registro.
- El tesorero debe de ser perito contador y es el encargado de efectuar los pagos que correspondan hacer al registro.
- Los operadores en el registro están separados en dos grupos: el primer grupo se encarga de la inscripción de bienes inmuebles y el segundo grupo realiza la inscripción de bienes muebles.

El Registro de la Propiedad Inmueble es una de las pocas instituciones de la administración pública que trabaja de manera autónoma por lo que la mayoría de los empleados es remunerado a base de un sistema de honorarios. Los ingresos del registro están basados en el arancel para los registros de la propiedad contenido en el Acuerdo Gubernativo número 1061-88.



## CAPÍTULO IV

### 4. La seguridad jurídica en relación con los bienes inmuebles registrables

#### 4.1 Inmovilización de bienes inmuebles registrables de manera voluntaria a través del legítimo propietario

El proyecto de ley acerca de la inmovilización de bienes inmuebles registrables fue presentado al Congreso de la República de Guatemala con fecha 26 de noviembre 1996, y publicado en el Diario Oficial con fecha 27 de agosto 1997 dicha iniciativa fue presentada con el objetivo de que algunos propietarios de bienes inmuebles se han enterado que los bienes que han sido de su propiedad de la noche a la mañana resulta que las propiedades son propiedad de otras personas afectándolas totalmente de su derecho de propiedad, creando un auténtico “calvario” de inseguridad y a demandar la declaratoria de nulidad de las inscripciones registrales, dando como resultados la situación de inseguridad que existía en el Registro General de la Propiedad Inmueble sobre los bienes registrables, por lo que se dio la necesidad de crear una ley en la cual se aseguren a los propietarios sus bienes en las cuales no serian enajenados por terceras personas. La creación de la ley se efectuó por la falta de seguridad jurídica que imperaba en el Registro General de la Propiedad Inmueble antes de implementar el sistema de cómputo. La ley además surgió por la importante necesidad de crear un marco legal donde se brindará la seguridad jurídica debida y la protección a los bienes inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad Inmueble, debido que desde hace varios años se han dado diversos problemas en los cuales los bienes son fácilmente usurpados por terceras personas inescrupulosas en perjuicio de los legítimos propietarios.

Con base en la Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 1 y 2 establece como fin supremo la realización del bien común y garantizar a las personas de la República de Guatemala la seguridad a las personas. Por lo tanto, se

dio origen al procedimiento en el cual las personas pudieran proteger sus derechos de posesión a través de la inmovilización de bienes inmuebles, y el cual se establece de la siguiente manera:

- Solicitud: Debe ser presentada en forma escrita al Registro de la Propiedad, con legalización de firma realizada por notario colegiado activo, y la impresión de la huella dactilar del solicitante. Dicha solicitud debe de contener todos los datos de identificación del legítimo propietario como lo son el nombre, edad, estado civil, profesión u oficio, nacionalidad y número de cédula de vecindad, además de consignar la identificación del bien que se desean inmovilizar.

- Plazo: El propietario del bien o bienes debe de indicar en la solicitud el plazo por cual debe estar la inmovilización. Si el legítimo propietario o interesado no indica plazo alguno se hará la anotación por el plazo máximo establecido en la ley el cual es de tres años cada vez que sea solicitado el trámite. El plazo puede ser prorrogado llenando los mismos requisitos que la solicitud inicial.

Podrán solicitar la anotación de inmovilización:

- Los mandatarios que pueden disponer de los bienes del mandante;
- El administrador o representante legal de la mortual (albacea, administrador de los bienes hereditarios);
- El representante legal del menor de edad en ejercicio de la patria potestad o tutela o el mandatario especial;
- El representante legal del ausente o incapaz, sea guardador de los bienes o quien nombre el juez como medida cautelar;

- El nudo propietario, el usufructuario, el copropietario o los copropietarios en forma separada o conjunta, con relación a su respectivo derecho;
- Los ejecutores especiales; y
- El representante legal de las personas jurídicas.

Cuando la solicitud de anotación a través de un representante legal, deberá adjuntarse a la solicitud, copia legalizada por notario del respectivo documento que acredite la representación.

Para la anotación de inmovilización de derechos de copropiedad de la nuda propiedad no es necesario el consentimiento de los condueños.

En la solicitud deberá declararse bajo juramento, que no existe cesión a ningún título, ni hipoteca, otorgados con anterioridad a la fecha de suscripción. Si existiere deberá declarar que esta pendiente y se debe de identificar en la solicitud.

#### 4.2 Ejemplo ficticio de memorial cuando se solicita inmovilización voluntaria de bien inmueble

“SEÑORA REGISTRADORA GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL DE GUATEMALA.-----  
 HARMONY JOHANNA PAREDES FLORES, de veintiséis años de edad, casada, estudiante, guatemalteca, de este domicilio, me identifico con la Cédula de Vecindad con número de orden U guión veintidós y registro treinta y cinco mil novecientos ochenta y uno extendida por el Alcalde Municipal del Municipio de Jalpatagua, Departamento de Jutiapa, actuó bajo la dirección y procuración del abogado JUAN FERNANDO PEÑATE MALDONADO, y señalo como lugar para recibir notificaciones en la oficina del profesional ubicada en la tercera avenida once guión treinta de la zona

siete de esta ciudad capital; comparezco a solicitar la INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA DE BIENES INMUEBLES REGISTRADOS con base a los siguientes:

### **HECHOS**

I) DECLARACIÓN JURADA DE LA SITUACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES REGISTRABLES: Bajo juramento solemne prestado en forma legal, así como enterada de las penas relativas al delito de perjurio, declaro que de los bienes inmuebles que a continuación describo y sobre los cuales solicito su inmovilización voluntaria, con base en los artículos uno, dos y tres de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados contenido en el Decreto número sesenta y dos guión noventa y siete del Congreso de la República de Guatemala, manifiesto que no existe hasta la presente fecha cesión a ningún título, ni hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad a la fecha de suscripción del presente memorial.

II) PLAZO DE INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA QUE AFECTARÁ AL BIEN INMUEBLE REGISTRABLE: Declaro mi decisión de inmovilizar voluntariamente el inmueble por el plazo de dos años, contados a partir de la fecha de la anotación respectiva, en el bien inmueble identificado con el número de finca doce (12), folio doscientos (200) del libro ocho (8) de Guatemala.

### **FUNDAMENTO LEGAL**

Fundamento mi petición en lo que establece para el efecto el artículo uno del Decreto número sesenta y dos guión noventa y siete del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados el cual preceptúa que los propietarios de bienes inscritos en los registros de la propiedad, tiene 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 e 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. La solicitud signada por el propietario deberá hacerse bajo juramento de decir la verdad que no existe cesión a ningún título ni hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad a la fecha de suscripción.



## **MEDIOS DE PRUEBA**

I. DOCUMENTOS: Para probar la existencia de la propiedad del bien inscrito a mi nombre en ese Registro General de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala presenté la Certificación Registral con el cual se identifica la finca número doce (12), folio doscientos (200) del libro ocho (8) de Guatemala.

## **PETICIONES**

I) Se admita para su trámite el presente memorial de inmovilización voluntaria de bienes registrados.

II) Se tenga como lugar para recibir notificaciones el indicado en el presente memorial.

III) Se tenga por ofrecidos e individualizados los medios de prueba.

IV) La señora Registradora General de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala, se sirva calificar los títulos en que se funda este escrito y se proceda inmediatamente a la inmovilización voluntaria del bien inmueble descrito, por el plazo de dos años, contados a partir de la fecha de la anotación correspondiente en la finca número doce (12), folio doscientos (200) del libro ocho (8) de Guatemala.

Guatemala, Guatemala 14 de junio 2007.

Firma de la solicitante

Impresión dactilar de la solicitante

En su auxilio

Sello y firma del Abogado y Notario

En la ciudad de Guatemala, el día catorce de junio del año dos mil siete, DOY FE que la firma y la huella dactilar del dedo pulgar de la mano derecha que antecede es AUTENTICA por haber sido signada el día de hoy en mi presencia por la señora HARMONY JOHANNA PAREDES FLORES quien se identifica con la cédula de vecindad con número de orden U guión veintidós y de registro treinta y cinco novecientos ochenta y uno extendida por el Alcalde Municipal del Municipio de Jalpatagua, Departamento de Jutiapa, y leo lo escrito y enterada de su contenido,

objeto, validez y demás efectos legales, lo acepta, ratifica y firma y coloca nuevamente junto con el Infrascrito Notario la impresión dactilar del dedo pulgar de la mano derecha así como la firma.

Firma de la solicitante

Impresión dactilar de la solicitante

Ante mí

Sello y firma del Abogado y Notario”

4.3 Ejemplo ficticio de memorial cuando se solicita inmovilización voluntaria de bien inmueble y el solicitante no sabe leer y escribir

“SEÑORA REGISTRADORA GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL DE GUATEMALA.-----

HARMONY JOHANNA PAREDES FLORES, de veintiséis años de edad, casada, estudiante, guatemalteca, de este domicilio, me identifico con la Cédula de Vecindad con número de orden U guión veintidós y registro treinta y cinco mil novecientos ochenta y uno extendida por el Alcalde Municipal del Municipio de Jalpatagua, Departamento de Jutiapa, actuó bajo la dirección y procuración del abogado JUAN FERNANDO PEÑATE MALDONADO, y señalo como lugar para recibir notificaciones en la oficina del profesional ubicada en la tercera avenida once guión treinta de la zona siete de esta ciudad capital; comparezco a solicitar la INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA DE BIENES INMUEBLES REGISTRADOS con base a los siguientes:

#### **HECHOS**

III) DECLARACIÓN JURADA DE LA SITUACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES REGISTRABLES: Bajo juramento solemne prestado en forma legal, así como enterada de las penas relativas al delito de perjurio, declaro que de los bienes inmuebles que a continuación describo y sobre los cuales solicito su inmovilización voluntaria, con base

en los artículos uno, dos y tres de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados contenido en el Decreto número sesenta y dos guión noventa y siete del Congreso de la República de Guatemala, manifiesto que no existe hasta la presente fecha cesión a ningún título, ni hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad a la fecha de suscripción del presente memorial.

IV) PLAZO DE INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA QUE AFECTARÁ AL BIEN INMUEBLE REGISTRABLE: Declaro mi decisión de inmovilizar voluntariamente el inmueble por el plazo de dos años, contados a partir de la fecha de la anotación respectiva, en el bien inmueble identificado con el número de finca doce (12), folio doscientos (200) del libro ocho (8) de Guatemala.

#### **FUNDAMENTO LEGAL**

Fundamento mi petición en lo que establece para el efecto el Artículo 1 del Decreto número sesenta y dos guión noventa y siete del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados el cual preceptúa que los propietarios de bienes inscritos en los registros de la propiedad, tiene 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 e 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. La solicitud signada por el propietario deberá hacerse bajo juramente de decir la verdad que no existe cesión a ningún título ni hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad a la fecha de suscripción.

#### **MEDIOS DE PRUEBA**

II. DOCUMENTOS: Para probar la existencia de la propiedad del bien inscrito a mi nombre en ese Registro General de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala presenté la Certificación Registral con el cual se identifica la finca número doce (12), folio doscientos (200) del libro ocho (8) de Guatemala.

#### **PETICIONES**

I) Se admita para su trámite el presente memorial de inmovilización voluntaria de bienes registrados.

II) Se tenga como lugar para recibir notificaciones el indicado en el presente memorial.

III) Se tenga por ofrecidos e individualizados los medios de prueba.

IV) La señora Registradora General de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala, se sirva calificar los títulos en que se funda este escrito y se proceda inmediatamente a la inmovilización voluntaria del bien inmueble descrito, por el plazo de dos años, contados a partir de la fecha de la anotación correspondiente en la finca número doce (12), folio doscientos (200) del libro ocho (8) de Guatemala.

Guatemala, Guatemala 14 de junio 2007.

Impresión dactilar de la solicitante

Firma de la Testigo Rogada

Impresión dactilar de la testigo rogada

En su auxilio

Sello y firma del Abogado y Notario

En la ciudad de Guatemala, el día catorce de junio del año dos mil siete, DOY FE que la huella dactilar del dedo pulgar de la mano derecha de la señora HARMONY JOHANNA PAREDES FLORES quien se identifica con la cédula de vecindad con número de orden U guión veintidós y de registro treinta y cinco novecientos ochenta y uno extendida por el Alcalde Municipal del Municipio de Jalpatagua, Departamento de Jutiapa, así como la firma y la huella dactilar del dedo pulgar de la mano derecha de la señora FLOR IDALMA GARCIA GARCIA quien se identifica con la cédula de vecindad con número de orden U guión veintidós y de registro ocho mil novecientos cuarenta y dos extendida por el Alcalde Municipal del Municipio de Jalpatagua, Departamento de Jutiapa quien actúa como TESTIGO ROGADO, que anteceden son AUTÉNTICAS por haber sido signadas

el día de hoy en mi presencia. Leo lo escrito y enterada de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo aceptan, ratifican y firman y colocan nuevamente junto con el Infrascrito Notario la impresión dactilar del dedo pulgar de la mano derecha así como la firma.

Firma de la solicitante

Impresión dactilar de la solicitante

Ante mí

Sello y firma del Abogado y Notario”

## CAPÍTULO V

5. Los requisitos para la cancelación de inmovilización de bienes inmuebles registrables

5.1 Procedimiento para la cancelación de la inmovilización de bienes inmuebles

5.1.1 Procedimiento de cancelación por vencimiento del plazo establecido

Una vez vencido el plazo indicado para la inmovilización (tres años), la anotación dejará de surtir efectos sin necesidad de realizar algún trámite posterior.

5.1.2 Procedimiento de cancelación sin vencimiento del plazo establecido

El procedimiento surge en algunos casos cuando el legítimo propietario o legítimos propietarios se encuentran interesados en vender el bien inmueble y la inmovilización aún se encuentra vigente, por lo que se establece el siguiente trámite:

- Solicitud: Se debe de realizar por medio de acta notarial de declaración jurada y con impresión dactilar de la huella dactilar del interesado, en la que conste la decisión del propietario de cancelar la inmovilización establecida en el bien inmueble, y se debe de acreditar la propiedad del bien a través de certificación registral.
  
- Documentos adjuntos: En la solicitud se debe de adjuntar certificación de la Cédula de Vecindad, además de incorporar los dictámenes dactiloscópicos y grafológicos en el cual se compruebe fehacientemente que la huella dactilar y la firma pertenecen efectivamente al legítimo propietario.

- Plazo: El trámite para la cancelación de la inmovilización no podrá ser mayor de diez días una vez presentada dicha solicitud.

### 5.1.3 Personas que pueden solicitar la cancelación de la inmovilización de bienes inmuebles registrables

Podrán solicitar la cancelación de la anotación de inmovilización de bienes inmuebles registrables:

- El propietario de los bienes;
- Los menores, al cumplir la mayoría de edad, podrán solicitar la cancelación de la inmovilización de los bienes que, en su oportunidad, hubiese inmovilizado su representante legal en el ejercicio de la patria potestad o de la tutela;
- El mandatario que pueda disponer de los bienes del mandante, en este caso puede ser distinto de quien lo solicitó;
- El administrador o representante de la mortual (albacea o administrador de los bienes hereditarios) quien únicamente lo podrá hacer mediante resolución de juez competente o a requerimiento de los herederos que aparezcan inscritos, debiendo éstos colocar la huella dactilar;
- El representante legal de menores de edad (patria potestad o tutela) con autorización judicial para disponer de los bienes;
- El representante legal de entidades civiles o mercantiles debidamente facultado;
- El extranjero no domiciliado está exento de cumplir con el requisito de presentar la certificación de la partida de la cédula de vecindad.

En el Registro de la Propiedad se pueden efectuar otras solicitudes que se efectúen en el registro, con la finalidad de obtener una operación, anotación, o cancelación deberán presentarse en cualquiera de las formas siguientes:

- Solicitud escrita del interesado con firma legalizada;
- Solicitud firmada y sellada por abogado a ruego y por encargo del interesado.

Entre otras podrán presentarse solicitudes relativas a:

- Cancelación por prescripción: Conforme al Artículo 1170 del Código Civil, excepto anotaciones ordenadas por tribunales del orden penal, que sólo podrán cancelarse por orden judicial;
- Cancelación de usufructo vitalicio por fallecimiento del usufructuario, acompañando certificación de la partida de defunción en original;
- Cancelación de inscripción de promesa de compraventa, por vencimiento del plazo;
- Identificación de persona, adjuntando el documento en que conste la anotación efectuada en el registro civil respectivo.

#### 5.1.4 Memorial ficticio cuando se solicita se cancelé la inmovilización de bien inmueble

“SEÑORA REGISTRADORA GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL DE GUATEMALA.-----

HARMONY JOHANNA PAREDES FLORES, de veintiséis años de edad, casada, estudiante, guatemalteca, de este domicilio, me identifico con la Cédula de Vecindad con número de orden U guión veintidós y registro treinta y cinco mil novecientos



ochenta y uno extendida por el Alcalde Municipal del Municipio de Jalpatagua, Departamento de Jutiapa.

### **EXPONGO**

I. Que con base en los documentos adjuntos, los cuales se detallan posteriormente, se sirva CANCELAR la anotación inscrita de la inmovilización de el bien inmueble siguiente: finca número doce (12), folio doscientos (200) del libro ocho (8) de Guatemala, la cual es de mi propiedad.

### **FUNDAMENTO LEGAL**

Fundamento mi petición en lo que preceptúa el artículo cuatro del Decreto número sesenta y dos guión noventa y siete del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Inmovilización Voluntaria de bienes registrados el cual estipula: En tanto permanezca vigente la anotación, el o los propietarios del bien inmueble podrán pedir su cancelación.

### **MEDIOS DE PRUEBA**

I. DOCUMENTOS: a) Acta notarial de declaración jurada autorizada por el notario JUAN FERNANDO PEÑATE MALDONADO con fecha veinte de octubre de dos mil siete; b) Documento con el cual acredito de manera fehaciente la propiedad del bien inmueble identificado anteriormente, el cual consiste en fotocopia legalizada del primer testimonio de la escritura pública números dos, autorizada en esta ciudad capital por el notario DAVID FERNANDO PEREIRA RAMIREZ, de fecha catorce de junio del año dos mil de la finca número doce (12), folio doscientos (200) del libro ocho (8) de Guatemala; c) Certificación extendida por el Registro de Cédulas de Vecindad de la Municipalidad de Jalpatagua, Departamento de Jutiapa, número de orden U guión veintidós y registro treinta y cinco mil novecientos ochenta y uno.

### **SOLICITO**

- I) Se admita para su trámite el presente memorial.
- II) Se tenga pro ofrecidos los medios de prueba individualizados.
- III) La señora Registradora General de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala, se sirva calificar los títulos en que se funda este escrito y se proceda inmediatamente a la cancelación de la inmovilización voluntaria del inmueble descrito

inscrito con el número de finca doce (12), folio doscientos (200) del libro ocho (8) de Guatemala

Guatemala, veinte de octubre del año dos mil siete.

Firma de la solicitante

En su auxilio,

Sello y firma del Abogado y Notario”

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

5.2.1 Dactiloscopia

5.2.1.1 Antecedentes históricos

La huella dactilar proviene de tiempos históricos, por lo que no se sabe con certeza quien fue el primer hombre en observar sus manos y darse cuenta que estaban compuestas con líneas finas y en especial las yemas de los dedos, en las que se concentraba una variedad de dibujos, este descubrimiento hace que muchos hombres de dediquen a encontrar un significado de las líneas en las yemas de los dedos y de lo más interesante, es que las mismas eran distintas de una persona a otra. “Desde el siglo XV Juan Vucentich creó una de las clasificaciones de las huellas dactilares, las cuales recibieron los siguientes nombres: arcos, presillas internas, presillas externas y verticilos. Han existido gran variedad de sistemas de identificación entre los cuales están el sistema antropométrico, el cual fue sustituido por el de Vucentich y fue presentado con el nombre de ignofalangometría y posteriormente se le denominó con el nombre de dactiloscopia”.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> <<Criminología dactiloscópica>>google://www.monografias.com/trabajos11/crida/cridashtml (8 de junio 2007)

La identificación de las tribus se origina a través de adornos de plumas, pinturas y tatuajes. En Siberia las mujeres se tatuaban el dorso de la mano y la parte anterior de las piernas y los hombres se hacían tatuajes en la muñeca, la cual usaban como firma. En la sociedad primitiva a los delincuentes se les hacía una marca de fuego como medio individualizador que se llamaba tatuaje judicial. Existían pueblos bárbaros que procedían a mutilar dedos, orejas y nariz y estas cicatrices servían como armas para individualizarlos según el delito cometido. Estas marcas se usaron hasta mediados del siglo diecinueve, en el que desaparecieron con el nacimiento de las doctrinas penales, pero uno de los signos individualizadores que reina hasta nuestros días es el nombre y el apellido.

#### 5.2.1.2 Definición

“Es la ciencia que se propone identificar a las personas físicamente consideradas por medio de la impresión o reproducción física de los dibujos formados por las crestas papilares en las yemas de los dedos de las manos”.<sup>30</sup> “Es la ciencia que trata de la identificación de la persona humana por medio de las impresiones dactilares de los diez dedos de las manos”.<sup>31</sup> “Es el conjunto de caracteres por los cuales el individuo define su personalidad propia y se distingue de sus semejantes. El origen del vocablo proviene del griego de “daktilos” más “skopen” que significa dedo examinar”.<sup>32</sup>

#### 5.2.1.3 En qué consiste la dactiloscopia

Se basa en la impresión o reproducción de los dibujos formados por las crestas papilares de las yemas de los dedos de las manos. La perennidad e inmutabilidad del dibujo papilar dactilar fueron demostradas en la práctica por Herschel, mediante dos impresiones de su dedo índice derecho tomadas con 28 años de intervalo, y

---

<sup>30</sup> **Ibid.**

<sup>31</sup> **Ibid.**

<sup>32</sup> Reyna Almados, Luis. <<**Dactiloscopia**>> google://www.latinoseguridad.com/dactil1.shtml (20 de junio 2007)

comprobadas científicamente por el antropólogo inglés Francis Galton quien llega a precisar que los dibujos dactilares se hallan formados en el sexto mes de vida intrauterina. El antropólogo Herman Welcker hace análoga demostración con las impresiones de las palmas de sus manos obtenidas con cuarenta y un años de diferencia, en la superficie anterior de la tercera falange o falangeta las crestas papilares adoptan sistemas morfológicos determinados, formando dibujos muy variados y complicados, pero fáciles de ser agrupados y diferenciados para ser debidamente clasificados, esta tercera falange o falangeta la que imprime el dactilograma, esta región es llamada del dactilograma por lo que esta es la base de la dactiloscopia.

#### 5.2.1.4 Puntos característicos de la dactiloscopia

Son las características técnico-morfológicas que hacen en forma indubitable que las huellas sean idénticas y pertenezcan a la misma persona y en definitiva lograr la identificación del individuo, en la actualidad para lograr la identificación del individuo nueve puntos. Una nota importante en el tema de la dactiloscopia es que la huella dactilar no se puede heredar. Las huellas dactilares no se pueden falsificar ya que cada una posee inmutabilidad, inalterabilidad y diversidad ya que la huella dactilar aparecen desde el sexto mes de vida intrauterina hasta la putrefacción del cadáver. Por lo tanto, la falsificación de impresiones dactilares es difícil lograrlo porque no se pueden hacer por ser imposible reproducir los poros en su totalidad y con su nitidez, además los poros de la impresión dactilar natural dejan el rastro de la gota de sudor, lo que no hacen los poros de las falsas imprecisiones.

#### 5.2.1.5 Funciones del perito en dactiloscopia

- Tomar impresiones con propósitos administrativos y judiciales;
- Clasificar, ubicar o localizar las fichas dactilares en los archivos;
- Buscar impresiones dermopapilares en el lugar de los hechos (huellas latentes);

- Hacer investigaciones dactilares;
- Hacer investigaciones nominales;
- Confrontar eliminatorias;
- Analizar y cotejar huellas plantares (aplicable principalmente en recién nacidos);
- Emitir dictámenes.

El perito en dactiloscopia debe de entregar los siguientes informes:

- Informes nominales: Cuando sólo se cuenta con el nombre de una persona, se procede a localizarlo en un archivo nominal para ver si se encuentra alguien registrado con dicho nombre. Únicamente se pueden tener resultados si se proporcionan los nombres y apellidos de la persona buscada. El resultado será más preciso en la medida en que se aporte un mayor número de datos. Sin embargo, se debe tomar en cuenta la probabilidad de toparse con homónimos. Debido a ello, se recomienda complementar la información adicional sobre el individuo en caso que se tenga, acerca de su edad, domicilio, señas particulares, sobrenombre o alias, etcétera.
- Informe dactiloscópico: Para poder realizar este tipo de actividad se requiere tener una ficha dactilar de la persona que se busca en el archivo de servicios periciales. No se recomienda trabajar con copias fotostáticas, ni con documentos enviados por fax, ya que éstos se caracterizan por la reducción de la nitidez del original. Los duplicados presentan dificultades para la confrontación.
- Informes monodactilares: Se hacen cuando son encontrados fragmentos de huellas dermopapilares en el o los lugares de los hechos. Se procede a levantar dicha huella y trasladarla al laboratorio para ser amplificada y, entonces, proceder la confronta eliminatoria.
- Estudios comparativos antropométricos: Se llevan a cabo mediante diversas técnicas de análisis. Por lo general, se estudian videos y fotografías. Es indispensable que tengan nitidez y precisión para poder trabajar con ellos información del catálogo de

fotografía criminal. El catálogo de fotografía criminal cuenta con fotografías de frente y perfil de individuos que han sido señalados como presuntos responsables de una conducta ilícita. Este catalogo sirve de complemento a los archivos dactiloscópicos y nominales.

#### 5.2.1.6 Huella dactilar

##### 5.2.1.6.1 Concepto

Una huella dactilar, es “la impresión visible o moldeada que produce el contacto de las crestas papilares. Depende de las condiciones en que se haga el dactilograma (impregnando o no de sustancias de color distinto al soporte en que asiente), y de las características del soporte (materias plásticas o blandas, en debidas condiciones), Sin embargo, es una característica individual que se utiliza como medio de identificación de las personas. La ciencia que estudia las huellas dactilares se llama dactiloscopia y dentro de ella existen dos grandes ramas con su propia clasificación de huellas”.<sup>33</sup>

Las huellas dactilares son aquellas que deja una persona en una superficie lisa, limpia por el efecto que produce el organismo en las glándulas sudoríparas de las yemas de los dedos, debido que en los dedos existen ondulaciones que se les llama crestas papilares y en conjunto forman una serie en línea de dibujos variados, los cuales son especiales para identificar a una persona por sus propias características, los cuales son inalterables e inician en la dermis y no sollo en la epidermis. La huella dactilar posee características anatómicas debido a que las formas de los dedos de las manos del hombre son muy diferentes de otras, las crestas se presentan muy variadas en cada persona, haciendo el sistema más fácil y rápido y entre sus cualidades encontramos la perennidad, inmutabilidad, variedad, individualidad, inalterabilidad y los puntos característicos para identificar una huella son las siguientes: bifurcación,

---

<sup>33</sup> <<Huella dactilar>> google://www.babylon.com/huella\_dactilar (20 de junio 2007)

trifurcación, doble bifurcación, ojal o cercamiento, final de línea, punto o islas, espuelas, puentes, línea cortas o final de línea, convergencia y divergencia.

#### 5.2.1.6.2 Elementos básicos de la huella dactilar

Entre los elementos básicos de la huella dactilar existen:

- “Crestas papilares: Son relieves epidérmicos, que forman dibujos y aparecen visibles en la cara palmar de las manos y en la planta de los pies, invadido por multitud de orificios microscópicos por los cuales se expele el sudor, representada por líneas negras, cuando la tinta tome ese color y los surcos aparecen en la línea blanca en ella se encuentran espacios denominadas surcos. La suma de las crestas y surcos forman el dactilograma, que sería el conjunto de líneas que existen en la yema de los dedos y el dibujo de cada uno de estos impresos como sello en circunstancias adecuadas y las crestas han sido reunidas por los expertos en una de estas tres clases de representación dadas por Barbera: 1. Arcos: las crestas adoptan una estructura de arco, salen al costado y van al otro lado; 2. Asas: las crestas adquieren apariencia de horquillas largas que se doblan paralelamente; 3. Curvas: son crestas que contienen un aspecto de círculos, elipses, espirales; 4. Deltas: son los hundidos o en blanco y saliente las cuales son: a) Delta hundida: Es el centro imaginario del espacio triangular en blanco o del color de la cartulina, puede ser abierta total y cerrado total; b) Delta saliente o trípode: Será la unión o punto donde se juntan las tres ramas que componen el trípode, largos internos, largos totales”.<sup>34</sup>

#### 5.2.1.6.3 Morfología dactilar

La morfología dactilar fue dada por el profesor Aliaga quien estableció las características de las crestas del dactilograma:

---

<sup>34</sup> Barbera Valencia, Francisco Antón. **Iniciación a la dactiloscopia y otras técnicas policiales**. Pág. 40

- “Abrupta: Cresta papilar entre los paralelas.
- Bifurcación: Sigue a la izquierda y la derecha se divide en dos contiguas.
- Convergencia: Igual a la anterior pero opuesta.
- Desviación: Crestas proceden de lados distintos de la impresión.
- Empalme: Cresta corta de dirección oblicua.
- Fragmento: Cresta de extremos abruptos y dimensión variable.
- Interrupción: Mala tinta o cuestiones naturales.
- Ojal: Cresta que se bifurca y luego se une por convergencias.
- Punto: Fragmento de forma circular.
- Transversal: Se aparta de la dirección principal y se cruza entre dos direcciones opuestas”.<sup>35</sup>

#### 5.2.1.6.4 Clasificación de los tipos de huella dactilar

Las huellas dactilares se clasifican de la siguiente manera:

- Huellas moldeadas: Existen por la manipulación o al contacto con materia plástica, reblandecida o licuadas por el calor, siendo molde de pulpaje dactilar.
- Huellas por adherencia: Es aquella que se imprime en las sustancias pulverulentas, por ejemplo cuando un sujeto toca un objeto cubierto con polvo.
- Huellas visibles o coloreadas: Esta es producida por los dedos manchados, las impresiones con tintas.
- Huellas latentes: Es el traspaso de objetos manipulados del deposito grasoso del sudor que recubre la superficie del pulpejo dactilar, por ejemplo es el contacto de los

---

<sup>35</sup> Aliaga, Dario. <<Dactiloscopia clave venezolano>>google//www.criminalistaenred.com/peritos/corporación/net (20 de junio de 2007).



dedos con una superficie lisa las cuales son poco visibles, pero pueden distinguirse del reflejo de la luz.

#### 5.2.1.6.5 Historia de las huellas dactilares

La huella de la mano siempre ha sido un signo de identificación del hombre desde las pinturas rupestres. “En Babilonia las tabletas de arcilla se firmaban con la huella dactilar. En Persia del siglo XIV varios documentos oficiales tenían huellas dactilares y un oficial del gobierno observó que no había dos huellas dactilares iguales. En China se establecía que para divorciarse había que exponer siete motivos, y firmando el documento con las huellas dactilares. En 1823 John Evangelist Purkinje era catedrático de la Universidad de Breslau quien publicó una tesis en la que se mencionaba que había nueve tipos de formas de huellas dactilares pero no hizo ninguna mención a que pudieran usarse para identificar individuos, entonces Sir William Herschel en 1856 empezó a usar las huellas dactilares 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, por lo que Herschel comenzó a notar que esas huellas eran únicas para cada persona pero era un convencimiento individual sin apoyo científico. En 1889 Henry Faulds el superintendente británico en el Hospital Tsukiji en Tokio realizó estudios de las huellas para identificar las marcas en antigua cerámica y en el cual propuso un método para clasificarlas. Faulds descubrió un método en el cual se podía establecer una huella en un frasco de alcohol”.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup>Cerda, Antonio. <<Historia de las huellas dactilares>>google// www.huellasdactilares.com/conferencia/ (20 de junio de 2007)

#### 5.2.1.6.6 Mecanismos para su verificación

##### 5.2.4.6.6.1 La prueba dactiloscópica

La prueba dactiloscópica es un método enteramente confiable, la relevancia para la identificación de la persona descansa en tres características: primero las huellas dactilares son perennes a lo largo de la vida humana desde el embrión hasta la descomposición del cuerpo humano; segundo son inmutables en cuanto no se alteran ni fisiológica ni patológicamente y tercero son diversiformes debido a que no existen dos dibujos iguales.

##### 5.2.4.6.6.2 Prueba dactiloscópica henry

El sistema dactiloscópica henry es uno de los dos sistemas más utilizados y establecidos a nivel mundial, 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, y este método se utiliza mediante técnicas de observación, deducción e inducción, analítico y comparativo apoyado con lentes de pequeño y mediano aumento, así como de macrofotografías de cuatro diámetros de aumentos.

##### 5.2.4.6.6.3 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.

#### 5.2.1.6.7 Aplicaciones

El desarrollo de la tecnología en la actualidad ha avanzado de manera extraordinaria en nuestros días por lo que se ha permitido la creación de equipos computarizados de alta calidad entre los cuales existe sistemas de cómputo donde se proporciona la imagen de una impresión dactiloscópica o fotográfica para que sea captada o archivada en una base de datos, por lo que en cuestión de minutos el equipo computarizado puede localizar una huella latente u obtenida de algún lugar, basta introducirla para que el sistema informe si existen antecedentes de ella en su memoria, y en caso de que la localice podrá complementar con información nominal o inclusive proporcionar una fotografía del presunto delincuente.

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

Existen los siguientes:

- Dactilar
- Nominal
- Fotográficos

#### 5.2.1.6.9 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.

#### 5.2.1.6.10 Acta notarial ficticia en el cual se propone al experto en dactiloscopia

“En la ciudad de Guatemala, el día diez de noviembre del año dos mil siete, siendo las nueve horas en punto, Yo JUAN FERNANDO PEÑATE MALDONADO, Notario, constituido en mi oficina profesional ubicada en la veintiocho avenida trece guión diecinueve de la zona siete de la ciudad capital, soy requerido por la señora HARMONY JOHANNA PAREDES FLORES, de veintiséis años de edad, casada, estudiante, guatemalteca, de este domicilio, se identifica con la cédula de vecindad con número de orden U guión veintidós y registro treinta y cinco mil novecientos ochenta y uno extendida por el Alcalde Municipal del Municipio de Jalpatagua, Departamento de Jutiapa, quien requiere mis servicios para hacer constar notarialmente lo siguiente: PRIMERA: La requirente bajo juramento y enterada de las penas relativas al delito de perjurio y falso testimonio declara que: Es propietaria del bien inmueble inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central al número doce (12), folio doscientos (200) del libro ocho (8) de Guatemala, con el área, medidas y colindancias que aparecen en su correspondiente inscripción registral y con fecha catorce de junio del año dos mil siete solicito la inmovilización del mismo, la cual fue operada por el Registro General de la Propiedad con fecha veintiséis de junio del año dos mil siete. SEGUNDA: Continúa manifestando la compareciente que es su decisión cancelar la limitación que por inmovilización permanece vigente a la fecha sobre el bien de su propiedad descrito anteriormente en virtud de lo cual hace la presente declaración y propone al señor JOAQUIN DAVID PEREZ ROSAS, como perito en dactiloscopia que corroborara en el plazo de ley conforme al artículo cuarto del decreto sesenta y dos guión noventa y siete del Congreso de la República la autenticidad de su huella dactilar que calza la presente acta. Así mismo adjunta a la misma certificación de su cédula de

vecindad asiento número catorce, folio treinta, del libro ocho de Cédulas de Vecindad, extendida pro el Jefe del Registro de Vecindad del Municipio de Jalpatagua, del Departamento de Jutiapa, y certificación extendida por el Registro General de la Propiedad de la zona central con la cual acredita la propiedad del bien inmueble objeto de la presente declaración además la inscripción registral que aparece en el libro del Registro General de la Propiedad de la zona central. CUARTA: No habiendo más que hacer constar, doy pro terminada la presente acta notarial contenida en esta única hoja de papel blanco tamaño oficio, la que previa lectura con la requirente, y enterada de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, la acepta, ratifica y firma conmigo, dejando impresa su impresión dactilar de su dedo pulgar de la mano derecha. DOY FE.

Firma de la solicitante

Impresión de la huella dactilar

Ante mí

Firma y sello del Abogado y Notario”

#### 5.2.1.6.11 Informe ficticio del experto en dactiloscopia

“Señor  
Registrador General de la Propiedad  
de la zona central

Presente.

Respetuosamente me dirijo a usted con el objeto de remitirle el estudio y dictamen de dactiloscopia, basado en métodos técnicos y científicos, para verificar y establecer la autenticidad o falsedad de las impresiones dactilares de la señora HARMONY

JOHANNA PAREDES FLORES, que aparecen impresas en los documentos que a continuación se detallan:

#### **DACTILOGRAMA DACTILAR OBJETO DE ANÁLISIS Y DOCUMENTO**

a) Impresiones, dactilogramas, estampadas en el acta de inmovilización de la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central al número doce (12), folio doscientos (200) del libro ocho (8) de Guatemala, con fecha catorce de junio de dos mil siete, faccionada por el Notario JUAN FERNANDO PEÑATE MALDONADO, con número de registro de hoja electrónica 081433336 del Registro de la Propiedad de la zona central de Guatemala.

#### **DACTILOGRAMA DACTILAR OBJETO DE COMPARACIÓN**

b) Impresiones dactilares entintadas en el acta notarial de DESINMOVILIZACIÓN de la finca; inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central al número doce (12), folio doscientos (200) del libro ocho (8) de Guatemala con fecha veinte de octubre de dos mil siete faccionada por el notario JUAN FERNANDO PEÑATE MALDONADO.

c) Impresiones dactilares estampadas en la cédula de vecindad con número de orden U-22 y de registro 35981 de la Municipalidad de Jalpatagua, del Departamento de Jutiapa, perteneciente a HARMONY JOHANNA PAREDES FLORES.

#### **OBJETIVO PRINCIPAL**

a) Establecer si los dactilogramas o huellas dactilares estampadas por la señora HARMONY JOHANNA PAREDES FLORES, que se encuentren impresas en el acta notarial de INMOVILIZACIÓN DE INMUEBLE, faccionada por el notario JUAN FERNANDO PEÑATE MALDONADO, con fecha catorce de junio de dos mil siete con número de registro de hoja electrónica 081433336 del Registro de la Propiedad de la zona central de Guatemala, identifican y corresponden o no a la impresiones dactilares que obran en el acta de DESINMOVILIZACIÓN de fecha veinte de octubre de dos mil siete, faccionada por el notario JUAN FERNANDO PEÑATE MALDONADO.

#### **MÉTODO DE ANÁLISIS**

La metodología aplicada para este estudio fue físico, comparativo, descriptivo gráfico y demostrativo de las características individualizantes en las impresiones dactilares, encontradas en las estructuras dactilares objetos de estudio.

### **ANÁLISIS Y EXPERTAJE COMPARATIVO**

- a) Se efectuó el estudio eminentemente comparativo a razón de establecer las semejanzas y o diferencias que pudieran existir entre las impresiones dactilares que obran en el acta de inmovilización voluntaria; y
- b) Las impresiones tomadas como elementos de comparación “acta de desinmovilización”. Utilizándose para esta clase de análisis, lentes de mediano y gran aumento, con la finalidad de ampliar cada una de las impresiones dactilares, para observar de una mejor forma las características individualizantes de los dactilogramas. Verificándose la individualidad morfológica grosor, anchura y longitudes de las crestas y surcos de las cuales forman diferentes diseños o familias a los cuales suele llamárseles arcos, lazos o presillas y vertilicios o espirales.
- c) En primer lugar se procedió a la comparación de las impresiones dactilares estampadas en las actas notariales A, B y C para determinar su autenticidad o falsedad.
- d) Observándose que las impresiones dactilares de la señora HARMONY JOHANNA PAREDES FLORES, los surcos y crestas que se encuentran en la parte del núcleo pertenecen a las familias de los lazos, conteniendo características esenciales tales como crestas cortas, crestas terminales, bifurcaciones.

### **CONCLUSIÓN PERICIAL**

Las impresiones dactilares plasmadas en el acta notarial de inmovilización faccionada por el notario JUAN FERNANDO PEÑATE MALDONADO, de fecha catorce de junio de dos mil siete, y las impresiones dactilares plasmadas en acta de desinmovilización de fecha veinte de octubre de dos mil siete faccionada por el notario JUAN FERNANDO PEÑATE MALDONADO, son GENUINAS. Pertenecen, corresponden e identifican a la señora HARMONY JOHANNA PAREDES FLORES.

Se adjunta cuadro demostrativo.

Firma del Experto en Dactiloscopia”





#### 5.2.1.7 La escritura

La escritura es “el arte de representar los sonidos orales por medio de signos gráficos, este el medio más eficaz del que se ha valido el hombre para comunicar sus ideas a sus semejantes, retenerlas en forma estable y de manera inalterable. La escritura se define como: Un acto resultante de voliciones y reflejos, condicionados éstos por las constantes anatómicas, fisiológicas y síquicas, debidas a la herencia y a la educación”.<sup>37</sup> La escritura es una actividad denominada también como una acción gráfica, en la que el dominio de la actividad motriz es pieza fundamental, en cuanto ésta se sujeta a los movimientos derivados de la función nerviosa mismos que son reflejados en la actividad gráfica. La expresión gráfica es la resultante de dos proceso psicomotrices: a) un movimiento imitador voluntario; y b) un movimiento modificador, involuntario e inconsciente, esto significa que cuando se aprende a escribir se hace imitando un modelo caligráfico determinado es un movimiento imitador de realización consciente. Desde los primeros esbozos realizados en el aprendizaje de la escritura y así poder comprobar las modificaciones personales que permitan el reconocimiento de su letra. A esas modificaciones del modelo caligráfico original, gestos inconscientes de expresión que reflejan la personalidad de quien escribe se les ha llamado imagen conductora individual. En conclusión la escritura es la representación simbólica, que determina la expresión involuntaria e inconsciente más genuina de nuestra personalidad pues permite captar la relación entre el proceso grafo genético y el grado de evolución de nuestro aparato psíquico.

##### 5.2.1.7.1 Origen y evolución

En los orígenes de la humanidad el hombre tuvo que hacer algunos artificios que precedieron a la palabra escrita y con ese fin utilizó señales, objetos, gestos haciendo dibujos, signos, símbolos más o menos legibles por medio de marcas especiales en los

---

<sup>37</sup> Orellana Ruiz, Javier. **Tratado de gafoscopia y gafometría. El peritaje, su procedimiento y proyección legal.** Pág. 128

troncos de los árboles. “El deseo del hombre por expresarse originó la creación de la comunicación oral, mediante sonidos los cuales serían como el antecedente del habla y esa constante aspiración de evolucionar hizo que posteriormente buscara expresarse por imágenes. Al tratar de coincidir con la mentalidad del hombre primitivo, podría estimarse que el signo era una especie de reflejo de la actividad mental humana, un reflejo que atestiguaba la necesidad inconsciente del hombre de exteriorizarse, de hacer una proyección de su incipiente personalidad. Una vez hecha la equivalencia entre sonido e imagen, está fue empleada como similar al emblema y luego, como la anotación gráfica del sonido, así surgió la circunstancia tan importante en la que el nombre del objeto que, por su parte estaba unido al objeto mismo, acabó por estarlo también a la imagen que le representaba. El signo que representaba al objeto, llegó a convertirse en el signo del sonido que lo expresaba, aquí había surgido entonces la escritura fonética, todavía no se ha logrado determinar con precisión cual fue el paso de la escritura ideográfica fonética a la escritura alfabética, algunos suponen que pudo suceder cerca de 900 años antes de Cristo, con el alfabeto fenicio como deformación de la escritura jeroglífica. Algunos autores atribuyen a las civilizaciones egipcia y egea esa invención pero parece existir consenso en reconocer que la idea de reducir los signos a un número determinado que se resumiera cada uno de los sonidos principales, es producto de la inventiva fenicia. No obstante éstos no supieron distinguir los sonidos libres de los glotológicos y representaron por veintidós letras las articulaciones los griegos separarían posteriormente las vocalizaciones de las articulaciones”.<sup>38</sup>

#### 5.2.1.7.2 Psicología de la escritura

El proceso de escritura exige la existencia de un vínculo de conexión entre los órganos sensitivo-motores y la potencia gráfica. El funcionamiento del cerebro humano puede dividirse para su estudio y análisis en secciones distintas. Así tenemos que algunas áreas corticales están funcionalmente conexas con los órganos de los sentidos

---

<sup>38</sup> **Ibid.** Pág. 132

de los que reciben estímulos y una región del cerebro recibe las impresiones auditivas, otras las visuales.

#### 5.2.1.7.3 Leyes de la escritura

“El francés Solange-Pellat en su tratado “Les lois de l’écriture” de 1927 estableció algunos puntos universales sobre la escritura que la caracterizan en cada individuo:

- Ley del impulso cerebral: El gesto gráfico está sometido a una influencia inmediata del cerebro. El órgano que escribe no modifica la forma de la escritura si funciona normalmente.
- Ley de la acción del yo: Cuando se escribe, el yo está en acción, inconscientemente y alcanza su máxima intensidad cuanto tiene que realizar un esfuerzo, es decir en los comienzos, y el mínimo cuando el movimiento de la escritura viene secundado por el impulso adquirido, o sea en los finales.
- Ley de la marca del esfuerzo: No se puede modificar voluntariamente en un momento dado la escritura natural más que dejando en su trazado la señal del esfuerzo realizado para lograr el cambio.
- Ley de la permanencia de los caracteres: El que escribe en circunstancias particularmente anormales o difíciles, traza instintivamente o bien formas que le son más habituales, o formas más sencillas y fáciles de construir.
- Ley de la individualización de la escritura: Cada individuo posee una escritura que le es propia y que se diferencia de las demás”.<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> Silveyra, Jorge Omar. <<La **scometria**>> google://www.justucuman.gov.ar (20 de junio 2007).

#### 5.2.1.7.4 Elementos de la escritura

La palabra escrita está conformada por diversos elementos o símbolos aislados: las letras, a su vez cada signo es integrado por una mezcla de líneas que pueden distribuirse en dos grandes grupos:

##### 5.2.1.7.4.1 Elementos constitutivos

###### 5.2.1.7.4.1.1 Trazos

Toda palabra escrita está conformada por una serie de líneas de formas distintas y que pueden denominarse como trazos que pueden ser: rectos, curvos y mixtos.

###### 5.2.1.7.4.1.2 Rasgos

Cuando las líneas no son parte esencial de las letras se denominan rasgos que tiene, cierto fin accesorio u ornamental, estos pueden ser iniciales, cuando comienza la letra, finales cuando están al final y enlaces cuando siendo iniciales o finales están en medio de una palabra y sirven de unión entre trazos magistrales de la misma o diferente letra, pero que es parte esencial del signo. El rasgo es un añadido incluso un ornamento para enlazar letras y trazos. En los rasgos iniciales o también llamados rasgos de ataque este exhibe particularidades por traslucir un movimiento inicial personalísimo de la persona que escribe, por lo que constituye un elemento de gran valor para identificar a su autor, ya que siempre está presente.

#### 5.2.1.7.4.2 Elementos estructurales

Son aquellos que se valen de los elementos constitutivos o formales y que al acoplarse de una manera determinada adoptan un aspecto particular. Entre las características que se pueden establecer de estos elementos están:

##### 5.2.1.7.4.2.1 Forma y dimensión

La forma puede ser en curva, angulosa, arco, guirnalda o festón, en esta materia se consideran otras formas subjetivas de apreciación tales son las que se califican de sencilla, complicada, simple, caligráfica. La dimensión establece la extensión de la grafía y su altura.

##### 5.2.1.7.4.2.2 Dirección

Es la ubicación espacial que tiene una caja de escritura en el renglón normalmente horizontalmente con respecto a los márgenes superior e inferior de la hoja, bajo el entendido de que caja de escritura es el espacio existente entre las líneas imaginarias que corren por encima y por debajo de las letras que no tienen zonas altas ni bajas.

##### 5.2.1.7.4.2.3 Enlaces

El enlace es la unión de los trazos que dan forma a una letra o a la unión de las letras entre sí.

#### 5.2.1.7.4.2.4 Inclinación

Esta se determina utilizando la caja de escritura que será cortado por una línea imaginaria que perpendicularmente cae a la base. La escritura tendrá cualquier lado debe ser también considerado el grado de inclinación.

#### 5.2.1.7.4.2.5 Presión

Es la fuerza que se aplica sobre el instrumento de escritura al desplazarse en el papel, a través de dos factores: la prontitud de la escritura y la carga discontinua de la misma presión, creando la impresión de relieve en la escritura. El instrumento de escritura influye de forma determinante en la presión del trazado por ejemplo cuando se trata de bolígrafos se acentúa la presión, misma que disminuye si se trata de plumas, además influye la clase de papel.

#### 5.2.1.7.4.2.6 La velocidad

La velocidad de la escritura es una característica propia de cada persona, relacionada con la experiencia y la práctica. Una escritura veloz y rítmica es la que presenta sus movimientos espontáneos y naturales, conservando sus formas. Una escritura es veloz y rápida cuando evidencia mayor agilidad que la anterior, simplificando el trazado de algunas letras.

## 5.2.1.8 Documentoscopia

### 5.2.1.8.1 Definición

“El vocablo Documentoscopia, es una formación híbrida que proviene del latín “documentus” y del griego “copain”. La Documentoscopia es la técnica que trata de establecer, mediante una metodología propia, la autenticidad de escritos y documentos y determinar, cuando sea posible, la identidad de sus autores. Su campo de actuación es muy amplio, abarcando la investigación de todo tipo de documentos con el fin de tratar de determinar su autenticidad o falsedad”.<sup>40</sup>

La Documentoscopia es la ciencia que estudia el análisis de documentos para llegar a la certeza de la originalidad o falsedad del mismo, empleándose medios científicos para su peritación.

“La documentoscopia para la realización de sus fines y objetivos se integra por varias disciplinas que se encargan del estudio de los documentos y de la escritura, partiendo de su estructura física, razón por la que los aspectos psíquicos no tienen que ver con ella. Dicha característica física de identificación comprende el tipo de papel, marcas e intenciones; sus propiedades químicas, calidad del papel, tinta que se utilizó, caligrafía y consecuentemente el autor”.<sup>41</sup> Las disciplinas que integran la documentoscopia son: la caligrafía y la grafología siendo la primera aquella mediante la cual el experto puede, haciendo comparaciones, identificar un documento escrito a mano y quien lo escribió si tiene ejemplares de la escritura de dicha persona, y la segunda estudia la escritura moderna.

---

<sup>40</sup> Toledano, Jesús. <<Introducción a la documentoscopia>>google//www.grafologiauniversitaria.com/documentos (21 de junio de 2007)

<sup>41</sup> Arango Escobar, Eduardo. **Metodología de la investigación criminal y derechos humanos**. Pág. 112.

#### 5.2.1.8.2. Ámbito de actuación de la documentoscopia

La enumeración que se va a efectuar acerca del contenido actual de la documentoscopia, constituye una relación abierta, orientativa, que pretende, ser tan solo expresiva de las posibilidades que tiene la pericia, pues la investigación está siempre subordinada a la aparición de nuevas modalidades delictivas, que son en última instancia las que mueven al perito a usar las técnicas de que dispone, para así contrarrestar los efectos negativos que aquellas producen en el tráfico jurídico.

#### 5.2.1.8.3 Bases técnicas sobre las que se articulan los exámenes documentoscópicos

En la ciencia denominada documentoscopia conviven dos tipos de pericia, cada una con un perfil propio y diferenciado de la otra, pero unidas por un elemento común básico, el documento, sobre el que recae el examen. Elemento común en el que pueden converger ambos estudios y conseguir de esta manera que la pericia alcance su plena dimensión.

#### 5.2.1.8.4 Pericia grafocrítica

El gesto grafo escritural, como tal, es una gráfica biológica compleja, expresión de la personalidad de un sujeto, en la que se integran sistemas, órganos e impulsos procedentes de toda la economía del sujeto, viscerales, sensitivos, sensoriales, endocrinales, motóricos y psíquicos, superficiales y profundos, en los que prácticamente toda la economía humana interviene. Existe la siguiente clasificación con respecto a la grafo crítica:

- Grafopsicología o grafología. Denominación que se le otorga a los estudios del grafismo encaminados a establecer aspectos psicológicos del autor de la muestra escritural;



- Grafocrítica. Término empleado para hacer referencia a los exámenes acerca de la autenticidad o no, del documento moderno;
- Diplomática. Denominación que se da al estudio del grafismo para establecer la autenticidad o no, del documento antiguo;
- Grafofisiología. Tiene como finalidad el conocimiento de aspectos fisiológicos del sujeto relacionados con la escritura;
- Grafonomía. Que se ocupa de clasificar y denominar el grafismo y sus partes, con arreglo a sus constantes predominantes.

#### 5.2.1.8.4.1 Material inadecuado

El supuesto tipo de esta pericia, va a ser aquel en el que partiendo de una producción gráfica (texto y/o firma) anónima, o presuntamente efectuada por una persona, se ha de tratar de establecer la autoría de la misma con relación a terceras personas o al hipotético titular.

#### 5.2.1.8.4.2 Coetaneidad del material a examinar

Si se parte de la base de que la escritura es una manifestación personal del ser humano, no podemos ignorar que ineludiblemente evoluciona con él. Es difícil poder precisar ese ritmo evolutivo, pero lo normal es que se desarrolle al unísono de aspectos tales como la formación de la personalidad y el transcurso de los años. En consecuencia, en el supuesto de un material dudoso dotado hace quince, veinte años, es preciso disponer de escritura coetánea con aquel, especialmente si esa muestra corresponde a los años en los que aun estaba por interiorizarse y asumirse en forma debida la señal gráfica personal; o siendo la muestra cuestionada de la etapa central de la vida, el material cierto de que se dispone corresponde a la vejez.

#### 5.2.1.8.5 Pericia documental

El método de análisis que se sigue en la elaboración de los estudios de esta naturaleza, se estructura en dos fases perfectamente diferenciadas. La primera, en la que se lleva a cabo una minuciosa observación del elemento; y la segunda, en la que se practica una detallada comparación del mencionado elemento con reproducciones fehacientemente auténtico, todo ello con el auxilio del instrumental adecuado.

##### 5.2.1.8.5.1 Documentos consistentes en reproducciones mediante sistemas de fotocopias

El análisis documentoscópico siempre debe recaer sobre elementos originales. El especialista a través de su examen lo único que podrá llegar a determinar es, que se encuentra ante una reproducción originada mediante este sistema, sin que en principio pueda efectuar valoraciones posteriores, no obstante, esta afirmación debe ser ajustada, dado que en determinadas ocasiones la constatación de que nos encontramos ante una fotocopia es suficiente para afirmar que el elemento dubitado es falso.

##### 5.2.1.8.5.2 Superposición de trazos

La problemática que representa la superposición de trazos, ha sido y seguirá siendo un asunto cuya resolución no siempre es posible, y más en los tiempos actuales en los que los componentes de las diversas tintas son similares.

##### 5.2.1.8.5.3 Técnicas que no alteran el documento

Los exámenes ópticos se puede realizar con el microscopio estereoscópico

utilizando iluminación episcópica oblicua, cuyo eje con el papel varía de 40 a 60 grados aproximadamente; iluminación episcópica perpendicular al papel (90 grados) e iluminación episcópica rasante (de 0 a 10 grados, aproximadamente).

Estos exámenes se deben realizar en primer lugar, con luz blanca, y después se repiten utilizando filtros de colores destinados a aumentar o a reducir el contraste cromático. Las técnicas puramente ópticas son aplicables al estudio de todas las intersecciones que se han descrito, siendo recomendable su utilización en un primer análisis por su carácter no destructivo.

La técnica de iluminación episcópica en ultravioleta, larga o corta y en infrarrojos es para llevar a cabo este método es conveniente emplear un equipo integrado por las fuentes luminosas apropiadas. Se funda esta técnica en el hecho de que en ciertos casos de intersecciones de trazos heterogéneos, se pueden encontrar ante respuestas diferentes de las tintas que se cruzan. Los citados exámenes se basan en la hipótesis según la cual el poder reflectante-absorbente de un trazo en el terreno del ultravioleta, o del infrarrojo, se modifica en el lugar de la intersección, no interrumpiéndose la fluorescencia emitida por el trazo superior.

#### 5.2.1.8.5.4 Técnicas que alteran el documento

Las manipulaciones desarrolladas por el especialista que implican una modificación-destrucción del documento delatado, solo deben llevarse a cabo cuando se cuenta con la debida autorización del órgano judicial competente, ya que la práctica de las mismas supondrá la imposibilidad de posteriores estudios, cuando menos en idénticas condiciones, por el mismo perito o por otros distintos. En caso de contar con la mencionada autorización, necesariamente hay que registrar con el auxilio de técnicas fotográficas el estado original del documento, para que quede constancia fehaciente de sus circunstancias originales. Se establecen las siguientes técnicas:

- Método por calco: Se basa en la utilización de técnicas fotográficas, en las que a través de un determinado proceso en teoría el primer trazo se apreciará interrumpido;
- Tratamiento con resina: La intersección de los trazos a estudiar se trata por una solución acuosa de resina, que tiene como finalidad inflar el papel con el objetivo de suprimir el surco originado por la presión ejercida durante la fijación del trazo. El material así tratado se somete a estudio microscópico-fotográfico;
- Estudio de los relieves: Consiste esta técnica en estudiar la intersección no ya sobre el documento propiamente, sino sobre una replica obtenida a través de un moldeado del relieve. En consecuencia, esta técnica sólo se podrá ensayar cuando se encuentra ante intersecciones en las que los relieves resulten notorios;
- Técnica del microscopio electrónico de barrido: La observación de los relieves encaminada a determinar el orden de los trazos, se efectúa mediante el microscopio electrónico de barrido. La muestra cuestionada debe ser previamente recortada del documento y sometida a un proceso de metalización para su posterior examen.

#### 5.2.1.8.5.5 Antigüedad de tintas

El interés que encierra encontrar respuesta a esta problemática, se centra en la necesidad de conocer en ocasiones la cronología de determinados documentos, que originan importantes repercusiones en el tráfico jurídico-fiduciario (un testamento hológrafo, un contrato, un reconocimiento de deuda, etc.).

Al hablar de la edad de las tintas se debe distinguir entre la edad absoluta, que se refiere al tiempo transcurrido desde su fabricación hasta el momento de su estudio; y la edad relativa, que es la que fija la mayor o menor antigüedad de una tinta en relación a otra. Existen diferentes técnicas a través de las cuales se trata de fijar este extremo. Durante los últimos años los procedimientos seguidos por los científicos en la

investigación de este problema han sido muy variados, siendo los principales los siguientes: a) Proceso de desecación o fijación, que se basa en que el grado de sequedad de una tinta lo revela su grado de solubilidad, copiabilidad o capacidad para reproducirse; b) Proceso de oxidación de las tintas, se basa en el ennegrecimiento progresivo de las tintas, al transformarse sus colorantes; y c) Proceso de ionización o difusión, se basa en las investigaciones sobre la difusión de los cloruros y de los sulfatos que entran en la composición de numerosas tintas (se afirma que estos iones abandonan progresivamente los trazos para difundirse por el papel con una rapidez proporcional al tiempo). Sin embargo, las técnicas citadas muestran deficiencias, ya que la fiabilidad de las mismas no se puede garantizar debido a la potencial incidencia de una serie de variables imposibles de cuantificar, que repercuten negativamente en la rigurosidad de las conclusiones a emitir. Así, aspectos tales como las condiciones ambientales relativas al tipo de luz que soporta el documento, grado de humedad, sequedad, calor, frío, o la acidez del papel y su grosor, acaban por incidir de manera relevante en las técnicas.

#### 5.2.1.9 La grafotecnia

##### 5.2.1.9.1 Definición

La grafotécnica, también conocida en otros países como pericia caligráfica, grafocritica, grafoscopía o grafología forense, es una disciplina intercientífica.

La grafotécnica se define como “una disciplina encaminada a determinar autoría o identidad de producción del contenido escritural de cualquier documento dudoso o cuestionado; no obstante hoy, se la define como una disciplina orientada a establecer la autenticidad o falsedad de los documentos, escrituras o firmas, así como a efectuar estudios tendientes a precisar la edad relativa de los documentos, activar escrituras simpáticas, y a establecer autoría o fuente de producción de la escritura, abarcando también en su estudio y desarrollo, los soportes escritúrales (papel, polímeros), las

tintas o sustancias escriturales. El término grafotécnica, etimológicamente deriva de las raíces “grafhein” que significa escribir y “tekhnee” que significan arte, habilidad, destreza”.<sup>42</sup>

Grafotecnia es la técnica o manejo de escrituras, uso que por extensión ha pasado al campo y dominio de las identificaciones, cotejos, falsificaciones, suplantaciones. Es considerada en la actualidad como una disciplina derivada de la documentoscopia ya que es una ciencia auxiliar de la criminalística que tiene por objeto de estudio del documento para determinar la autenticidad del mismo. Además la grafotecnia es como la ciencia que estudia la identificación de la persona a través de los rasgos o trazos que componen la grafía de una escritura cerebral.

#### 5.2.1.9.2 Antecedentes históricos de la grafotecnia

“El análisis de la escritura como medio de conocimiento del que escribe, puede decirse que tiene como antecedente más remoto el “trattato come de una lettrera misiva sin cognoscano la natura e qualità dello scrittore”, publicado en 1622 por el italiano Camilo Balde, posteriormente aparece el Vaticinador “sive tractatus de divinatione letterali” fruto del ingenio del cirujano napolitano Marco Aurelio Severinus. En 1792 Grohman publica un libro sobre la escritura, en el que se sostiene que a través del grafismo puede reconocerse la constitución física de la persona. Juan Hipólito Michón un intelectual francés realizó estudios del grafoanálisis. Luego de haber reunido una gran cantidad de autógrafos y animado por el cardenal Fernando Donnet publica el primer sistema completo de grafología bajo el título de “les mysteres de l’écriture”, luego en 1871 funda la “société de graphologie” publicando posteriormente su “systemé” y el “méthode pratique”. Posteriormente el francés Jules Crepieux-Jamin coordina los resultados de Michón y establece nuevos patrones para la clasificación e interpretación de los géneros, especies y modos de los movimientos gráficos, imprimiendo a la nueva

---

<sup>42</sup> Mollet, Pedro Miguel. <<Grafotécnica>> google://www.pagina.cantv.net/grafotecnico-avefed/ (20 de junio 2007)

ciencia un verdadero rigor científico con el movimiento científico grafológico, ya que valora la escritura en su conjunto, considerándola como una sucesión de gestos gráficos. En Alemania en el año 1903 el grafólogo Ludwig Klages crea la sociedad alemana de grafología e introduce el nivel formal o calidad global, y este afirma que la personalidad de un individuo tiene que ser observada de forma global, partiendo de lo cual la escritura debe estudiarse como un todo integrado, su principal aportación a la grafología es la idea de que las emociones humanas son reflejadas en la escritura. Wilhelm Prever en el año 1905 realizó el descubrimiento de que la escritura emana del cerebro y que un escrito tiene forma similar aunque se realice con diferentes partes del cuerpo como la mano, pies o boca. En 1928 Max Pulver en Suiza crea el movimiento simbólico en el cual establece que el hombre se mueve entre símbolos ancestrales y estos quedan reflejados en las zonas de la escritura”.<sup>43</sup>

#### 5.2.1.9.3 Aplicaciones y métodos

La grafotecnia tiene dos grandes ramas o bloques de aplicación: siendo el análisis de la escritura manuscrita, manual o de puño y letra a la que también se le ha denominado escritura caligráfica; y el análisis de escritura realizada a través del medios artificiales como la máquina de escribir, impresoras. La grafotecnia es un medio idóneo para determinar la autoría, autenticidad o falsedad de firmas, la autoría de manuscritos, determinación de fraudes en el texto, estudio de tintas, estudio de papel, antigüedad de documentos.

La grafotecnia consiste en el examen de documentos que parcial o totalmente hacen sospechar de su legitimidad, entendiendo que documento es todo escrito que ilustra o contiene registro de hechos, y se puede dividir en el texto, la firma y el papel. El documento auténtico es aquel considerado como real y único, que no ha sufrido modificaciones o alteraciones de ninguno de sus elementos, y que ha sido confeccionado libremente por cualquier individuo o que emana de una autoridad

---

<sup>43</sup> **Ibid.**

pública. También se considera que el documento es genuino o legítimo cuando posee contenido, finalidad y obligaciones legítimas pactadas y finalmente las rúbricas que lo respaldan son auténticas.

Los métodos utilizados para determinar la grafotecnia son:

- Método morfológico: Consiste en la confrontación caligráfica de las formas externas de los grafismos;
- Método grafológico: Surge con posterioridad al morfológico y se basa en el análisis de las cualidades subjetivas del grafismo por lo que su utilidad es escasa;
- Método sinalético: Se centra en la filiación y los rasgos salientes como características para identificar al autor de determinada escritura;
- Método anastasiográfico y escopométrico: Establece que bajo luz ultravioleta se revelan las peculiaridades gráficas desconocidas, y se deriva del análisis de textos antiguos;
- Método grafométrico: Consiste en reducir la escritura a cifras, llegando a la creación de fórmulas caligráficas para clasificar la escritura;
- Método grafonómico: Establece un acercamiento a las características propias de la escritura, más allá de toda interpretación psicológica, fundamenta la actuación de la grafotecnia ya que implica una explicación morfológica de las escrituras o firmas a analizar, mediante el examen de los elementos estructurales y demás características de la escritura.



#### 5.2.1.9.4 Procedimiento de análisis de la escritura

El estudio de manuscritos debe ser completo desde determinar el tipo de papel, estado de conservación, disposición del texto, la calidad gráfica, la tinta empleada. Por lo tanto, el análisis de la escritura por parte del experto debe establecer:

- La obtención de copias fotográficas ampliadas de las piezas sometidas a estudio: Este es considerada como el primer paso que debe realizar, debido a que aquí se podrá determinar los elementos de grafismo con precisión;
- Estudio por separado de los documentos debitados e indubitados: Este deberá comprender las características formales (tipo de papel, tamaño, estado de conservación, tipo de escritura, tipo de útil escritura), la naturaleza del escrito (documentos privados, públicos) y las características más sobresalientes (llamadas dominante gráfica como el tamaño, desarrollo, ortografía);
- Determinación del grado de idoneidad de las piezas sometidas a dictamen: En este es necesario precisar aspectos como la extensión de los escritos, si son originales, si son coetáneos entre sí, si tienen rasgos gráficos con valor identificador en cantidad suficiente y si son espontáneos;
- Examen instrumental: Se realiza a través de la observación sistemática de las piezas a examinar con los instrumentos adecuados, necesitando de los siguientes:
  - Lupas manuales con medición aproximadamente de 6x8x10 aumentos.
  - Iluminación que permita variar su ángulo de incidencia sobre la pieza objeto de examen.
  - Microscopio estereoscópico el cual es un instrumento que se caracteriza por ofrecer una visión panorámica del objeto, que realza su relieve a través de un sistema de visión que incorpora dos oculares y dos objetivos. Este aparato permite conocer datos sobre la forma y estructura de las

grafías, nitidez de contornos, características de los puntos de ataque y signos de falsedad como temblores, retoques y enmiendas.

- Rayos ultravioleta los cuales son producidos por una lámpara de cuarzo, que consiste en un quemador de mercurio que produce vapores que al ser filtrados por un cristal de cuarzo dejan pasar los rayos ultravioleta, y este permite descubrir alteraciones en textos como borraduras, manchones.
- Luz infrarroja que sirve hacer comparaciones entre tonalidades de tinta, la detección de añadidos y retoques, lectura de textos tachados, revelado de intercalaciones.
- Examen con microscopio de comparación el cual sirve para visualizar simultáneamente grafía o grupos de grafías.
- Examen con video espectro comparador el cual esta basado fundamentalmente en tecnología computarizada y sirve para realizar montajes de las grafías.

#### 5.2.1.10 Grafología

##### 5.2.1.10.1 Antecedentes

Grandes filósofos de la antigüedad como Aristóteles y Dionisio de Halicarnaso ya hacen referencia al estudio de la escritura, sin embargo el primer tratado de grafología conocido data del año 1622. “En 1868 el abate francés Jean Hyppolyte Michon publica junto a Desbarrolles el primer sistema completo de grafología bajo el título “les mystères de l’écriture”. Tres años después luego de separarse de su colaborador funda la “société de graphologie” a través de la cual divulga sus sistema y su método práctico. Jules Crépieux-Jamin profundiza los estudios del abate Michon y crea las Leyes de interpretación grafológica, dándole así a la grafología el rigor científico necesario a fin de que sea considerada una ciencia. A partir de Crépieux-Jamin considerado el maestro creador de la grafología francesa clásica, muchos han realizado importantes aportes al enriquecimiento de los estudios en la materia. Por ejemplo el caracterólogo

y filósofo alemán Ludwig Klages incorpora sus concepciones sobre el antagonismo alma-espíritu, introduciendo las significaciones psicológicas en el grafismo mientras que el Doctor Max Pulver introduce el psicoanálisis en la grafología y establece las leyes de interpretación tal como se las utiliza en la actualidad”.<sup>44</sup>

Se reconoce entonces, como padre de la grafología al abate Juan Hipólito Micho nacido en La Roche, Francia en 1806. En 1871 fundó la sociedad de grafología y por vez primera dio nombre a nuestra ciencia.

La grafología es la ciencia que estudia al hombre a través del grafismo, aún conservando cierta independencia tiene nexos interdisciplinarios especialmente con la psicología, la caracterología, el psicoanálisis, la criminalística, la criminología y la medicina. La grafopsicología estudia la personalidad del individuo mediante la grafía y abarca desde las tipologías caracterológicas, psicoanalíticas, probables patologías mentales, la etapa infantil y evolutiva. La grafología judicial ó forense comprende el análisis de características de valor criminalístico y criminológico, así se realizan pericias grafológicas a fin de esclarecer causas judiciales.

#### 5.2.1.10.2 Definición

La grafología proviene de los términos griegos “grapho”, escribir y “logos”, estudio tratado, es una ciencia que tiene como objetivo el conocimiento de la personalidad por medio de mediciones rigurosas y del análisis de los rasgos de la escritura. El grafoanálisis brinda una visión completa de la personalidad. Constituye una investigación profunda y veraz y es también una técnica de exploración psicológica con rápidos y amplios resultados.

---

<sup>44</sup> <<Orígenes y antecedentes históricos de la grafología>> google://www.galeon.com/lagrafologia/historia/htm (20 de junio 2007)

El hombre al escribir a mano sobre un papel esta proyectando en él la personalidad, la cual es inseparable a la escritura. En la sociedad no existen dos escrituras iguales, lo mismo que no han dos personas idénticas sino que cada forma de escribir resulta absolutamente personal e intransferible. La escritura puede ser considerada como un auténtico traje a medida de nuestra personalidad, por ello la escritura cambia según evoluciona la personalidad, siendo distinta en cada etapa de nuestro desarrollo como personas, y lo mismo ocurre con la firma y la rúbrica, auténticos símbolos de lo más profundo de nuestra forma de ser. La grafología es un conjunto de leyes que permiten deducir cómo es una persona analizando los rasgos de su escritura. La grafología es una parte de la psicología.

#### 5.2.1.10.3 ¿Por qué es una ciencia?

La grafología es una ciencia porque ha sido objeto de estudios, experimentos y comprobaciones. No es una ciencia exacta porque los seres humanos no somos exactos como las máquinas o los números, pero el índice de efectividad grafológico es muy alto, podemos asegurar que de un cien por ciento.

### 5.3. Fiscalía especial de estafa al Registro General de la Propiedad

#### 5.3.1 Inmovilización de bienes inmuebles registrables cuando interviene el Ministerio público

“El Ministerio Público fue creado de conformidad al Artículo 251 de la Constitución Política de la República de Guatemala, en el cual se establece que el Ministerio Público es una institución auxiliar de la administración pública y de los tribunales, con funciones autónomas de rango constitucional, cuyo fin principal es velar por el estricto cumplimiento de las leyes del país. Actualmente el Ministerio público se

rige por su ley orgánica contenida en el Decreto número 40-94 del Congreso de la República”.<sup>45</sup>

El Ministerio Público a través de la fiscalía especial de estafa al registro general de la propiedad, incoa el trámite de inmovilización como una medida cautelar a instancia de parte o de oficio para proteger el derecho de propiedad del legítimo propietario, quien ha sido afectado en su derecho, y por lo tanto, acude a dicha fiscalía para que este sea reivindicado de la posesión de su bien, por lo que la demanda es presentada ante el juzgado primero de primera instancia penal, narcoactividad y delitos contra el ambiente, y este solicita al Registro de la Propiedad efectúe la anotación de la demanda en la inscripción respectiva, para que durante el tiempo que dure el proceso y se logre determinar los sujetos activos y los delitos cometidos no se pueda seguir vulnerando con inscripciones subsiguientes en el bien inmueble objeto del litigio.

Entre los delitos que se cometen con relación a los bienes registrables destacan entre los principales los siguientes:

- Estafa: Este delito su principal objetivo es el engaño o alteración de la verdad para defraudar el patrimonio ajeno. De conformidad con el Artículo 263 del Código Penal estipula que comete estafa quien, induciendo a error a otro, mediante ardid o engaño, lo defrauda a su patrimonio en perjuicio propio o ajeno.
- Falsificación de documentos: Es toda declaración materializada que posee contenido jurídico.
- Falsificación de documentos privados: De conformidad a lo establecido en el Artículo 323 del Código Penal estipula que comete este delito quien realiza falsificación material o intelectual de documentos privados. Los documentos privados son aquellos que se extienden los particulares entre sí.

---

<sup>45</sup><<Acerca del Ministerio Público>>google// www.mp.lex.gob.gt (01 de julio de 2007).

- Uso de documentos falsificados: Según lo establecido en el Artículo 325 del Código Penal preceptúa que comete este delito la persona que sin haber intervenido en la falsificación hiciere uso de un documento falsificado a sabiendas de su falsedad.
  
- Falsedad material: De conformidad a lo estipulado en el Artículo 321 del Código Penal preceptúa que incurre en el delito de falsedad material quien hiciere en todo o en parte un documento público falso o alterare uno verdadero de modo que pueda resultar perjuicio.
  
- Falsedad ideológica: Según lo manifestado en el Artículo 322 del Código Penal establece que la falsedad ideológica consiste en que con motivo del otorgamiento, de autorización o formalización de un documento público, se inserten o se hagan insertar declaraciones falsas concernientes a una hecho que el documento deba probar de modo que pueda resultar perjuicio.

5.3.2 Memorial ficticio que presenta la fiscalía especial de estafa al Registro General de la Propiedad ante el juzgado de primera instancia penal, narcoactividad y delitos contra el ambiente al momento de solicitar la inmovilización de un bien inmueble registrable

“MP ... ORDEN ... MR  
 AGENCIA ... FISCALIA ESPECIAL DE ESTAFA AL REGISTRO GENERAL DE LA  
 PROPIEDAD

JUZGADO PRIMERO DE PRIMERA INSTANCIA PENAL, NARCOACTIVIDAD Y DELITOS CONTRA EL AMBIENTE, CIUDAD DE GUATEMALA.-----

EL MINISTERIO PÚBLICO, a través del Fiscal Especial ..., respetuosamente comparezco ante usted y señalo como lugar para recibir citaciones y notificaciones la actual sede de esta Fiscalía Especial para investigar Delitos de Estafa cometidos en el Registro General de la Propiedad, del Ministerio Público ubicada en la 15 avenida 15-16 zona 1, Barrio Gerona segundo nivel, en ejercicio de las funciones que me otorga la ley

comparezco a solicitar la INMOVILIZACIÓN DE LAS FINCAS SIGUIENTES: 1. finca número ..., folio ..., del libro ..., de Guatemala; y 2. Finca número ..., folio ..., del libro ..., de Guatemala, y para tal efecto:

**EXPONGO:**

1. Tal y como obra en autos dentro del proceso arriba identificado, esta fiscalía se encuentra investigando los ilícitos penales denunciados dentro de la inmobiliaria denominada ... dentro de las solicitudes y resoluciones emitidas por dicha judicatura existen ordenes de aprehensión emitidas a varias personas que se presume según los medios de investigación practicadas que participaron en los tipos penales por los cuales le fue solicitada dichas medidas, sin embargo dentro de la presente investigación también se ha podido determinar nuevos hechos.

2. Dentro de los nuevos hechos e información que se ha podido recabar y que también existe y obra en autos dentro este proceso existen dos fincas que también han sido utilizadas para estafas a las personas que de buena fe han comprado tanto de contado como por abonos a esta misma inmobiliaria ya descrita, siendo estas las fincas que quedaron descritas en el encabezado de este memorial y con el propósito de evitar que personas que de buena fe pudieran comprar y ser estafadas, es procedente y urgente se dicte esta medida cautelar de inmovilizar las fincas mencionadas, razón por la cual con todo respeto esta fiscalía hace la presente solicitud, y para tal efecto fundo la misma en el siguiente:

**FUNDAMENTO DE DERECHO**

Fundo la presente solicitud en lo que para el efecto establece el Artículo 278 del Código Procesal Penal en su parte conducente: “Remisión. El embargo de bienes y las demás medidas de coerción para garantizar la multa o la reparación, sus incidentes, diligencias, ejecución y tercerías, se regirá por el Código Procesal Civil y Mercantil”: El mismo cuerpo legal establece en su Artículo 109 en su parte conducente lo siguiente: “El Ministerio Público fundamentará sus requerimientos y conclusiones con expresión clara y concisa de lo que requiere. Procederá oralmente en los debates y por escrito en los demás casos”. En el presente caso es de suma importancia tanto para las personas que ya fueron estafadas como para terceras que de buena fe pudieran comprar, dictar

la medida solicitada con carácter de urgencia por el señor juez contralor de la presente investigación.

### **PETICIÓN**

1. Que se admita para su trámite el presente memorial y se incorpore a sus antecedentes.

2. Que se notifique al Ministerio Público en el lugar indicado anteriormente.

3. Que en base a los medios de investigación que obran en autos dentro del presente expediente se considera URGENTE ORDENE A LA REGISTRADORA GENERAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA ZONA CENTRAL, que como medida cautelar se haga la anotación del presente proceso y así mismo como otras providencias de urgencia, no hacer ninguna anotación, modificación, inscripción o cancelación de cualquier otro tipo que puedan afectar los derechos reales sobre el mismo de los inmuebles identificados en el registro referido como: 1. finca número ..., folio ..., del libro ....., de Guatemala; y 2. Finca número ..., folio ..., del libro ..., de Guatemala, en base a todo lo manifestado y que obra en autos dentro de la presente causa supra identificada.

Acompaña duplicado y copias de ley dentro del presente memorial.

Guatemala, ... de 2007.

Agente Fiscal

Fiscalía especial de estafas al Registro General de la Propiedad”



5.3.3 Memorial ficticio que presenta la fiscalía especial de estafa al Registro General de la Propiedad ante el juzgado de primera Instancia penal, narcoactividad y delitos contra el ambiente, al momento de solicitar la cancelación de inmovilización de un bien inmueble registrable

“MP ... ORDEN ...

FISCALIA ESPECIAL DE ESTAFAS AL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

JUZGADO PRIMERO DE PRIMERA INSTANCIA PENAL, NARCOACTIVIDAD Y DELITOS CONTRA EL AMBIENTE, CIUDAD DE GUATEMALA.-----

EL MINISTERIO PÚBLICO, por medio del infrascrito Fiscal Especial, Licenciado ..., de la UNIDAD PARA INVESTIGAR DELITOS DE ESTAFA EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, ante usted respetuosamente comparezco y;

#### **EXPONGO**

1. Con fecha ... de ... fue recibido el oficio enviado por esta Fiscalía solicitando la INMOVILIZACIÓN DE LA FINCA número ..., folio ..., del libro ... de Guatemala, del cual envió fotocopia con la presente solicitud.
2. Dentro de la investigación realizada por esta Fiscalía pudo determinarse que la propiedad de dicho inmueble efectivamente corresponde a denunciante, señor ..., por lo que la Fiscalía solicito en su momento procesal el DESALOJO de las personas que se encontraban usurpando dicho inmueble estando ya en posesión el señor ... razón por la cual ya no es necesario que este vigente la INMOVILIZACIÓN solicitada.
3. Por lo manifestado anteriormente y con el propósito de no afectar en sus derechos de propiedad al titular de la misma, esta Fiscalía con todo respecto solicita a la SEÑORA REGISTRADORA GENERAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA ZONA CENTRAL, DESINMOVILICE LA FINCA ANTES CITADA, sin perjuicio de continuar la persecución penal de quienes resulten responsables del ilícito denunciado.

#### **FUNDAMENTO DE DERECHO**

Fundo mi solicitud en lo que para el efecto preceptúa el Artículo 109 del Código Procesal Penal, el cual en su parte conducente establece: “Peticiónes. El Ministerio Público fundamentará sus requerimientos y conclusiones con expresión clara y concisa

de lo que requiere”. En el presente caso es procedente solicitar la DESINMOVILIZACIÓN de la FINCA CITADA en virtud de los motivos expuestos.

### **PETICIÓN**

1. Que se admita para su trámite el presente memorial.
2. Que se tenga lugar para recibir notificaciones la actual sede de la fiscalía ubicada en la 15 avenida 15-16 zona 1 Barrio Gerona del segundo nivel.
3. Que se DESINMOVILICE la finca mencionada en el cuerpo de este memorial, por las razones ya expuestas.

Acompaño original y duplicado del presente memorial.

Guatemala, ... del 2007.

Agente Fiscal

Fiscalía especial de estafas al Registro General de la Propiedad”

## CAPÍTULO VI

### 6. Jurisprudencia

#### 6.1 Definición

La jurisprudencia se puede definir como: “Ciencia del derecho. En términos más concretos y corrientes, se entiende por jurisprudencia la interpretación que de la ley hacen los tribunales para aplicarla a los casos sometidos a su jurisdicción. Así pues, la jurisprudencia está formada por el conjunto de sentencias dictadas por los miembros del poder judicial sobre una materia determinada”.<sup>46</sup>

En Guatemala se podría aplicar la Constitución Política de la República de Guatemala vigente en los casos de estafa aplicando las sanciones penales, en estos casos servirían para alcanzar el doble objetivo de preservar la seguridad y certeza jurídica para la protección de los bienes inmuebles registrables para quienes resulten afectados por afectar su derecho de propiedad. A continuación se presentan cinco casos en materia de derecho registral en los cuales ha sentado jurisprudencia en materia registral

En la Corte de Constitucionalidad se ha pronunciado en diferentes formas en cuanto a casos de derecho registral.

---

<sup>46</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario de Ciencias Jurídicas, Sociales y Políticas**. Pág. 410

### 6.1.1 Casos de derecho registral en que la Corte de Constitucionalidad deniega el amparo

#### Caso número uno

#### Apelación de sentencia de amparo

Según el expediente número 150-2004 de fecha 13 de septiembre de 2004, de conformidad a lo examinado por la corte de constitucionalidad en base a la sentencia dictada por el juzgado tercero de primera instancia del ramo civil del departamento de Guatemala, establecido en tribunal de amparo en acción promovida por María del Carmen Marroquin Tobías de Camey contra el registrador general de la propiedad de la zona central. De los antecedentes del caso, la demanda se presentó el día 21 de mayo 2002 en el juzgado primero de paz de turno del ramo penal. En el acto reclamado se reclama las inscripciones registrales efectuadas por el registrador general de la propiedad de la zona central en la que una finca inscrita se ejerció la primera inscripción de dominio a favor de Oscar Aguilar Tejeda y María Angela González y la segunda inscripción es hipotecaria a favor de la entidad corporación inmobiliaria del valle S. A. De las violaciones acerca de la denuncia se originaron derecho al debido proceso y a la propiedad privada. Dentro de los hechos que motivan el amparo refiere que la señora Marroquín es propietaria de la finca ..., según lo establecido en su quinta inscripción de dominio, la señora nunca vendió la finca mencionada, y en el Registro General de la Propiedad de la zona central aparece una sexta inscripción a nombre de Oscar Aguilar Tejeda de conformidad a lo establecido en la escritura número .... de fecha 1 de agosto 2000, y la escritura nunca fue firmada por la señora Marroquín, y por lo tanto dicha firma que aparece en el documento era falsa. Posteriormente en escritura número .... de fecha 13 de octubre 2000 la finca fue trasladada a la señora María Angela González quien constituyó garantía hipotecaria a favor de la corporación inmobiliaria del valle S.A. Debido a la falsedad del documento que dio origen a la sexta inscripción de dominio se inició ante el juzgado séptimo de primera instancia del ramo civil del departamento de Guatemala, juicio ordinario de nulidad de negocio jurídico

contra el señor Aguilar con el fin que se declarará nula la venta que supuestamente realizó la señora Marroquín y de la subsiguiente, y por lo que procedió el amparo en defensa de su derecho de propiedad.

Según lo estipulado en el Artículo 43 de la Ley de amparo, exhibición personal y de constitucionalidad, preceptúa que la jurisprudencia que se produzca luego de haber tres fallos contestes de esta corte al resolver casos similares constituye doctrina legal que debe respetarse por los tribunales porque a menos que se separe de ella, tiene la función de mantener la debida observancia de la ley y unificar su aplicación. Además en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala manifiesta que se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente al ser humano y se establece que toda persona puede disponer libremente de ella de conformidad con la ley, siendo en consecuencia un deber del Estado proteger el ejercicio de este derecho. La señora Marroquin solicitó a la Corte de Constitucionalidad su derecho de amparo contra el registrador general de la propiedad de la zona central señalando los actos impugnados la sexta y séptima inscripción de dominio sobre la finca de su propiedad, por lo que fue violado su derecho de propiedad al presentar documentos en cual se establecía que la firma de la señora Marroquín era falsa, por lo que ha intentado reivindicar su derecho de propiedad mediante la interposición den la vía ordinaria de un juicio de nulidad contra el negocio jurídico. En el presente caso la demanda no tuvo un resultado satisfactorio debido que al señor Aguilar quien era el demandado y el supuesto comprador, fue imposible notificarlo, por lo que se acudió al amparo para la protección de su derecho. El amparo fue presentado para que el bien no sufriera más alteraciones por un determinado tiempo. Sin embargo, la Corte Constitucionalidad no puede operar la declaración de nulidad o cancelación de las inscripciones de dominio que se denuncia falsas debido que el juez no estableció los elementos que hagan concluir con certeza la falsedad del documento, ya que la firma falsificada debe probarse en juicio de conocimiento. Debido a que la falta de localización del sujeto pasivo del juicio ordinario, y a quien trataron de localizarlo en los registros públicos, y por lo que se le notifico por último a través de una publicación en el diario oficial por que el juez de amparo estimó por notificado el caso. Acerca de la nulidad de la declaratoria

de nulidad de las inscripciones registrales no se pudo acreditar de manera fehaciente la falsedad de los documentos que dieron origen a la demanda. Por lo tanto, el amparo fue declarado improcedente.

#### 6.1.2 Casos de derecho registral en que la Corte de Constitucionalidad otorga amparo por determinado plazo

Caso número dos

Apelación de sentencia de amparo

Según la sentencia número 1194-2002 en análisis a la sentencia de fecha 8 de marzo 2004, dictada por el juzgado sexto de primera instancia civil, el amparo fue promovido por la señora María Estela Alvarado García contra el registrador general de la propiedad. De los antecedentes del caso se establecen que con fecha 17 de julio del año 2002 se presentó la demanda en el cual se reclama la octava inscripción de domino y subsiguientes sobre la finca número ... de Guatemala. Entre las violaciones que denuncia la señora Alvarado se encuentran el derecho de defensa y propiedad, y los hechos que motivaron el amparo fueron que de conformidad con la escritura número ... de fecha 22 de junio de 1997 efectuó la compraventa de la finca antes mencionada y en dicho acto supuestamente compareció la señora Alvarado quien se identificó con cédula de vecindad número ..., y al momento de que realizaron la investigación en el registro civil se logró establecer que dicho documento pertenecía al señor Luise Harmach, y al momento de realizar la inscripción en el registro, el Notario únicamente presento una transcripción de la escritura con el fin que no se detectara la falsedad de la firma de la señora Alvarado y por lo que fue despojada del dominio de la propiedad. La finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la zona central se efectuó una compraventa en la cual fueron operadas con base a documentos jurídicamente falsos de conformidad con la escritura efectuada, por lo que los derechos de la señora Alvarado se vieron afectados debido a que como actual propietaria de los derechos y la propiedad aparecía inscrita la señora Aura Leticia Juárez Osorio. El tribunal logró

determinar que el instrumento era falso el cual sirvió de base para las inscripciones que se impugnan, por lo que la protección que se solicitó fue procedente, por lo que se otorgo el amparo a favor de la señora Alvarado, procediéndose a cancelar la octava inscripción de dominio y subsiguientes en el registro. Una vez emitida la sentencia los terceros interesados apelaron, debido que dentro de los alegatos en el día de la vista se estableció por parte del Ministerio público que la señora Alvarado había sido afectada en su derecho de dominio de la propiedad debido que se logró establecer que la firma era falsa y el documento de identificación de la misma era también falso, mientras que la señora Aura Juárez argumento que la señora Alvarado debió acudir a la vía ordinaria para demostrar la nulidad del instrumento que dio origen a la compraventa, y manifestó que el notario que faciono el instrumento fue realizado en su presencia y hace uso de la fe pública que la ley le otorga, por lo que solicitó se revocará la sentencia apelada. La corte de constitucionalidad se pronunció de la siguiente manera: Estableció que efectivamente existió suplantación de la vendedora de conformidad con las pruebas establecidas con la firma y la identificación de la misma, por lo estableció que para no se siguiera sufriendo más alteraciones registrales durante un tiempo prudencial sobre el bien inmueble en mención, para que la postulante pude preparar la demanda, recabar más pruebas y acudir a los tribunales de reconocimiento a sus derechos. Así mismo la corte de constitucionalidad ordenó que se dejará en suspenso la octava inscripción de dominio y subsiguientes del bien inmueble durante el plazo de tres años a partir de la fecha de la sentencia emitida por la corte, con el fin de preservar la situación registral de la finca identificada y permitirle acudir a la jurisdicción ordinaria a plantear su pretensión.

Caso número tres

Apelación de Sentencia de Amparo

Según sentencia número 641-2002 se analizó la sentencia de fecha 4 de febrero de 2002 dictada por el juez quinto de primera instancia del ramo civil del departamento de Guatemala, en el cual el amparo fue promovido por la señor Aida Esperanza Córdón

León contra el registrador general de la propiedad de la zona central. El acto reclamado por la señora Cordón se debió a que en dos fincas de su propiedad existían inscripciones de hipoteca, las cuales fueron realizadas con base en documentos falsos, en el que se viola su derecho de propiedad. La señora Cordón constato efectivamente que en el Registro de la Propiedad existían inscripciones anómalas en sus propiedades por lo que logro determinar que se habían presentado documentos falsos al dicho registro, debido que en la inscripción de una finca se presento escritura de mutuo y fue hipotecada a favor de Esperanza Alvarado por Dante Quiñónez utilizando para el efecto un mandato especial con representación de fecha 15 de enero 2001 que supuestamente la señora Cordón había otorgado, lo cual era falso. En la inscripción de la segunda finca se realizó una hipoteca a favor de Daniel Gómez por un monto de Q.100,000.00 en el cual en la escritura aparece la firma e impresión dactilar de la señora Cordón, y de las cuales nunca fueron puestos por la señora en mención, debido que de conformidad a una certificación médica se estableció que la señora Cordón padecía de parálisis espástica del lado derecho por lo que le era imposible movilizarse y a su vez escribir con la mano derecha. A través de dictámenes grafológico y dactiloscópico se logró determinar que la firma y la huella dactilar efectivamente no pertenecían a la señora Cordón y por lo tanto los mismos que se habían plasmado en los instrumentos eran totalmente falsos, por lo que el amparo solicitado fue denegado, y por lo tanto el Ministerio público y la postulante apelaron. La corte de constitucionalidad estableció que existía duda razonable por lo que hacia presumir que fue suplantada la firma y huella dactilar de la señora Cordón en los instrumentos inscritos en el Registro General de la Propiedad de la zona central, por lo que el mismo órgano pronunció a favor el amparo con el objeto de interrumpir los efectos de la prescripción respecto de la pretensión que deberá ejercer, y así proteger los derechos de propiedad de la señora Cordón y evitar alteraciones registrales posteriores durante el plazo de dos años, dejando en suspenso los gravámenes hipotecarios.



### 6.1.3 Casos de derecho registral en que la Corte de Constitucionalidad otorga amparo

#### Caso número cuatro

#### Apelación de sentencia de amparo

Según el expediente número 279-2005 en apelación y examen de la sentencia de fecha 2 de diciembre del año 2004 dictada por el juzgado de primera instancia del ramo civil del departamento de Quetzaltenango se ejerció la acción de amparo promovida por la señora Martha Ofelia de León Méndez contra el Segundo Registro de la Propiedad. En los actos reclamados se establecen la cuarta y quinta inscripción de derechos reales de la finca número ... de Quetzaltenango, y la violación que se ejerce es al derecho a la propiedad privada. La señora de León tenía en venta la propiedad pero al momento de solicitar certificación registral de dicho bien inmueble, se percató que la cuarta inscripción de dominio estaba a nombre del señor Paulo Molina ejerciendo anteriormente dicha venta que la señora de León pretendía realizar. La anterior venta se ejerció en escritura de fecha 8 de agosto de 2002 por la Notaria Lesbia Alemán, y la quinta inscripción de dominio Paulo Molina le vendió la finca a la señora Francisca Isabel León en instrumento de fecha 16 de octubre 2003, por lo que se violó el derecho de propiedad de la señora de León. La persona que aparece como vendedora en la cuarta inscripción de dominio siendo la señora de León coincide con los datos de número de orden y registro de la cédula de vecindad, no así el lugar de expedición de la misma debido que en la escritura aparece el municipio de Santo Tomás la Unión siendo el correcto San Antonio, del departamento de Suchitepequez, y asimismo el supuesto comprador indicó ser de treinta y dos años de edad identificándose con cédula de vecindad falsa, debido que con el documento que se identificó pertenece a otra persona. En la quinta inscripción de derechos reales se estableció que el supuesto vendedor el señor Paulo Molina al vender la propiedad a la señora Francisca Isabel León, se identificó el señor Molina con diferente cédula de vecindad. La señora Francisca León apeló como tercera interesada por lo que la Corte de Constitucionalidad estableció que la documentación presentada para que se realizará la cuarta inscripción de derechos reales era totalmente falsa por lo que determinó que al examinar las

pruebas aportadas en el proceso estableció que la postulante tiene legitimación activa para promover la acción de amparo. Además de las pruebas aportadas la corte de constitucionalidad estableció a través de informe proporcionado por el archivo general de protocolos que la notaria Lesbia Alemán en el año 2002, 2003, y 2004 no aperturo protocolo por lo que dicha notaria presentó un escrito en el cual se manifestó de no haber autorizado, ni compulsado la escritura antes mencionada por lo que se determinó que la firma y sello eran falsos. Por lo que la corte de constitucionalidad estableció que probada la inexistencia del título con el que se operó la cuarta inscripción sobre la finca mencionada deviene nula cualquier inscripción registral basada en los documentos presentados, por lo que se otorgó el amparo solicitado por la señora de León, confirmando de esta manera la apelación.

Caso número cinco

Apelación de sentencia de amparo

Según el expediente número 1529-2004 en apelación a la sentencia de fecha 7 de mayo de 2004 dictada por el juzgado cuarto de primera instancia del ramo civil del departamento de Guatemala, el amparo fue promovido por la señora Martha Liliana López Pineda en calidad de administradora de la mortal de su padre Hugo Danilo López Godoy. De los actos reclamados es en contra de la onceava inscripción de derechos reales de la finca número ... de Guatemala, y la primera inscripción de la desmembración que se efectuó de la finca anterior con el número ... La señora López estableció que de conformidad con la escritura número ... de fecha 22 de enero 2004 su difunto padre otorgo en el séptimo año de fallecido escritura de compraventa a favor de Herman Osbaldo Galindo, dicha escritura fue autorizada por la notaria Yolanda González operando el traslado del inmueble otorgando la onceava inscripción de los derechos reales de la finca relacionada, y a su vez se procedió a la desmembración de una fracción de terreno sobre la finca mencionada. Por lo tanto, la señora López se vio afectada en su derecho de propiedad en virtud que el documento que le sirvió de base para operar la onceava inscripción de la finca mencionada era falso, ya que se faccionó

y fue firmado por el señor López siete años después de fallecido. La corte de constitucionalidad al examinar las pruebas aportadas en el proceso estableció que la señora López tenía legitimación activa para promover la acción de amparo, por lo que la escritura presentada era falsa, debido que la firma fue otorgada cuando el propietario tenía siete años de fallecido, por lo que estableció la nulidad de cualquier inscripción registral basada en el instrumento anteriormente mencionado debido a que se afectó el derecho de propiedad de la señor López, por lo que se confirmó la sentencia apelada.



## CONCLUSIONES

1. La seguridad jurídica es el pilar fundamental para la constitución estructural del Estado y su funcionamiento; siendo un elemento esencial para el desarrollo de los pueblos y garantía de la paz social. Además, la seguridad jurídica brinda a toda la población, estabilidad institucional y confianza para su superación.
2. La seguridad jurídica en el ordenamiento jurídico, es la garantía eficaz para las personas en el derecho registral, las mismas pueden establecer que mediante escritura pública con la intervención de un notario en todo el proceso de la formalización del documento, no verán afectada la situación jurídica resultante del negocio otorgado, ya que el documento otorgado hace constar un hecho.
3. El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de bienes inmuebles, bienes muebles y demás derechos reales.
4. El notario puede dar fe plena en los actos en que intervienen, debe ser el redactor del documento, luego de haber escuchado a la partes, aconsejar directamente la clase y forma del documento y luego de haberlo leído a la partes dar fe de que se reafirmaron en su contenido y lo firmaron en su presencia. El notario no solamente debe intervenir para dar la forma legal a los arreglos, sino que debe de conocer el contenido del documento y asegurarse de que es esa la voluntad de los contratantes.
5. A partir de la creación del Decreto número 62-97 Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, se crea una forma jurídica de protección de los bienes inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad Inmueble, ya que esta institución del Estado en los últimos tres años ha proporcionado medidas preventivas más severas, con el objeto de otorgar a las personas el derecho de limitar voluntariamente su enajenación o gravamen por un plazo máximo de tres años, cada vez, el cual se solicitará mediante escrito con legalización notarial de firmas, que

contenga todos los datos de identificación personal, la impresión de la huella dactilar, así como la identificación de los bienes que se va a afectar.

6. La inmovilización de bienes inmuebles registrables otorga a las personas individuales y jurídicas la seguridad y certeza tanto jurídica como registral, mediante un procedimiento eficiente y eficaz.

7. En el año de 1995 con la creación en el Ministerio público de la fiscalía especial de delitos de estafa en el Registro de la Propiedad, proporciona la protección necesaria en contra de todos los delitos relacionados a la afectación del derecho de propiedad, persiguiendo un proceso penal en contra de las personas inescrupulosas que ejercen dichos delitos, y otorgando la facilidad de reivindicar el derecho perdido.

8. La ineficacia de los requisitos de la cancelación de la inmovilización de bienes inmuebles de la ciudad capital inmovilizados en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central en el período 2004-2006 se debe a que no existe un Departamento específico que ratifique la firma y la impresión de la huella dactilar de la desmovilización y que dependa directamente del Registro General de la Propiedad Inmueble, el cual se debe de conformar por un notario colegiado activo quien debe de dar fe de las firmas consignadas por los requirentes en dichas solicitudes y un experto dactiloscópico quien da fe de las huellas dactilares impresas.

## RECOMENDACIONES

1. Antes de que el notario, el vendedor y comprador otorguen una escritura pública en el cual se realice una compraventa, todas las partes involucradas deben de ejercitar la verificación de cuál es la situación actual del bien inmueble, acudiendo al Registro de la Propiedad Inmueble, para que de esta manera, tanto el vendedor como el comprador, tengan la garantía jurídica exacta de que el bien cumple con todos los requisitos legales para el faccionamiento del documento.
2. Se debe informar al notario, y a las partes que intervengan al momento de faccionar una escritura pública a través del Registro de la Propiedad Inmueble, por todos los medios de comunicación pertinentes, la efectividad de que ejerzan el procedimiento de inmovilización de bienes inmuebles, para que esto sirva de garantía y no sean afectados en sus derechos de propiedad por ningún tipo de delito.
3. El Registro de la Propiedad Inmueble debe de implementar un sistema computarizado de huellas dactilares en un departamento especial, organizado por un experto en dactiloscopia y un notario colegiado activo, en el cual todos los propietarios de bienes inmuebles, bienes muebles y demás derechos reales realicen la inscripción de sus huellas dactilares, para evitar compraventas fraudulentas por parte de personas inescrupulosas.
4. El Registro de la Propiedad Inmueble debe de ejercer la descentralización del mismo, para poder facilitar a los propietarios de bienes inmuebles, bienes muebles y demás derechos reales, efectuar el procedimiento de inmovilización en cada departamento en el que reside, para otorgar que en todos los departamentos se dé a conocer la existencia de dicho procedimiento.





## **ANEXOS**



## **ANEXO A**

### **Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados**

#### **Decreto Número 62-97**

El Congreso de la República de Guatemala,

#### CONSIDERANDO:

Que corresponde al Estado proporcionar las condiciones necesarias para el adecuado ejercicio del derecho a la propiedad, garantizando plenamente por la Constitución Política:

#### CONSIDERANDO:

Que para dar cumplimiento al precepto fundamental, es necesario proveer los mecanismos que permitan a lo propietarios de bienes inscritos en los registros su inmovilización, con lo que se evitará cualquier mala práctica que pudiera perjudicarlos con el consiguiente menoscabo de la seguridad registral.

#### POR TANTO,

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 171 literal a) de la Constitución Política de la República:

#### DECRETA:

La siguiente:

## LEY DE INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA DE BIENES REGISTRADOS

**Artículo 1.** Los propietarios de bienes inscritos en los Registros de la Propiedad, tiene 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 contenga todos los datos de identificación personal, la impresión de su huella dactilar, así como la identificación de los bienes que se desea afectar.

La solicitud signada por el propietario deberá hacerse bajo juramento de decir la verdad de que no existe cesión a ningún título ni hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad a la fecha de suscripción.

La solicitud también podrá hacerse en el instrumento público en que se adquieran los bienes a cualquier título. El Registrador de la Propiedad que corresponda efectuará la anotación al margen de las inscripciones de dominio de los bienes de que se trate. El Registro de la Propiedad deberá realizar las anotaciones de inmovilización en forma inmediata.

**Artículo 2.** Si los interesados no fijaren plazo alguno, se hará la anotación por el plazo máximo establecido en esta ley. En todo caso, se computará a partir del día en que el Registro efectúe la anotación que corresponda.

**Artículo 3.** El plazo de inmovilización solicitado o el legal podrá ser prorrogado mediante solicitud que contenga las características establecidas en esta ley, por uno o más períodos iguales. Vencido el plazo respectivo, la anotación dejará de surtir efectos sin necesidad de gestión alguna.

**Artículo 4. CANCELACIÓN.** En tanto permanezca vigente la anotación, el o los propietarios del bien inmueble podrán pedir su cancelación. La solicitud deberá realizarse de la siguiente manera:

- En acta notarial de declaración jurada en la que conste la decisión del propietario de cancelar la limitación que recaiga sobre el bien. Asimismo dejará impresa su huella dactilar.
- Acreditar fehacientemente la propiedad del bien.
- Certificación extendida por el Registro de Vecindad del lugar en donde se haya extendido la Cédula de Vecindad del solicitante, en que conste el número de Cédula, folio y libro en que se encuentre inscrita.
- Previo a cancelar la inmovilización por parte del Registro de la Propiedad Inmueble, éste deberá corroborar pro su medio o subcontratación, la autenticidad de la huella dactilar por los medios técnico-científicos apropiados para el efecto. Dicho trámite no podrá ser mayor de diez días contados a partir del día siguiente de la presentación de la solicitud de cancelación de inmovilidad.

**Artículo 5.** La inmovilización voluntaria de bienes a que se refiere la presente ley, no impide que se efectúen inscripciones, anotaciones o cancelaciones de cualquier naturaleza, originadas de orden judicial, ni afectan operaciones ya inscritas.

**Artículo 6.** El presente decreto entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial.

Pase al Organismo Ejecutivo, para su sanción, promulgación y publicación.

Dado en el Palacio del Organismo Legislativo. En la ciudad de Guatemala a los veinticuatro días del mes de julio de mil novecientos noventa y siete.

Arabella Castro Quiñónez

Presidenta

Palacio Nacional Guatemala, veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y siete.

Publíquese y cúmplase.

Arzú Irigoyen

Publicado en el Diario Oficial con fecha 27 de agosto 1997.

## **ANEXO B**

**Proyecto de ley en el cual se adiciona el artículo número tres bis al Decreto número 62-97 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados**

### **Decreto Número 000-2,007**

El Congreso de la República de Guatemala,

#### **CONSIDERANDO:**

Que corresponde al Estado proporcionar las condiciones necesarias para la protección de la seguridad jurídica de los bienes inmuebles, bienes muebles y demás derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad Inmueble para la protección de sus derechos.

#### **CONSIDERANDO:**

Es necesario la creación de un departamento específico en el Registro de la Propiedad en el cual los propietarios inscriban sus huellas dactilares, y a su vez garantice la protección de los mismos, para evitar cualquier clase de anomalía referente al bien.

#### **POR TANTO,**

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 171 literal a) de la Constitución Política de la República:

#### **DECRETA:**

Lo siguiente:

Se adiciona el siguiente artículo al decreto número 62-97 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados el cual queda así:

**Artículo 1. “Artículo 3 Bis.** Se crea el Departamento de Dactiloscopia el cual estará ubicado en las oficinas del Registro General de la Propiedad Inmueble de la Zona Central y en el Segundo Registro de la Propiedad Inmueble, con el objeto que los propietarios de bienes inscritos realicen la inscripción de sus huellas dactilares de los dedos de la mano derecha y en su defecto los de la mano izquierda en dicho departamento. Para la inscripción de las huellas dactilares los legítimos propietarios deberán presentar certificación registral reciente del bien inmueble del cual sean dueños y certificación extendida por el Registro de Vecindad del lugar en donde se haya extendido la Cédula de Vecindad del solicitante, en que conste el número de cédula, folio y libro. Una vez efectuada la inscripción el Departamento de Dactiloscopia entregará a los solicitantes un carné en que se hará constar la inscripción y contendrá:

- Nombre completo del propietario, lugar y fecha de nacimiento, profesión, domicilio, residencia y número de cédula de vecindad;
- Número de código de barras del bien inmueble, asignado por el Registro de la Propiedad Inmueble, por medio del cual se podrá verificar la legitimidad de la propiedad;
- Firma y sello del Registrador General de la Propiedad Inmueble.
- Todo notario activo en la República de Guatemala al momento de faccionar cualquier escritura deberá de solicitar al legítimo propietario la presentación del carné debidamente autorizado por el Registro de la Propiedad Inmueble para la autorización del documento.”



**Artículo 2.** El presente decreto entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial.

Pase al Organismo Ejecutivo, para su sanción, promulgación y publicación.

Dado en el Palacio del Organismo Legislativo. En la ciudad de Guatemala a los dos días del mes de octubre del año dos mil siete.

Presidente del Congreso de la República de Guatemala

Palacio Nacional Guatemala, veinte de octubre del año dos mil siete. Publíquese y cúmplase.

Presidente de la República de Guatemala

Publicado en el Diario Oficial con fecha ... del 2007.



## BIBLIOGRAFÍA

- AHUMADA, Daniel. **La observación registral**. Revista del colegio de escribanos de Córdoba. Número 77. Enero 1999. Buenos Aires, Argentina: Ed. Edipubli S. A., 1999.
- ARANGO ESCOBAR, Julio Eduardo. **Metodología de la investigación criminal y derechos humanos**. Guatemala, Guatemala: 2000.
- ARIAS RAMOS, José. **Derecho Romano**. 2 t., Madrid, España: Ed. Revista de Derecho Privado, 1997.
- ASOCIACIÓN NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO. XI Jornada Notarial Ibeoamericano. **Seguridad Jurídica**. México: Ed. Aldina, 2000.
- AVILA ALVAREZ, Pedro. **Estudios de Derecho Notarial**. 3 ed., Barcelona España: Ed. Nauta, 1962.
- BARBERA VALENCIA, Francisco Antón. **Iniciación a la dactiloscopia y otras técnicas policiales**. Valencia, España: Ed. Tirant lo Blanch, 1998.
- BENAVIDES CORREA, Alfonso. **En defensa de la seguridad jurídica, sentido y justificación del formalismo en el derecho**. Revista del colegio de notarios de Lima, Perú "Notarius". Número 1. Año 1, Lima, Perú: Ed. Classic S. A., 1990.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de Derecho Civil**. 2 ed., Guatemala, Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 1998.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho Notarial y Derecho Registral**. 10 ed., México, México: Ed. Porrúa, 1988.
- CERIANI CERNADAS, Juan Cruz. **Jurisprudencia Registral**. Revista del Notariado. Número 864. Año CIV. Buenos Aires, Argentina: Ed. Edipubli S. A., 2001.
- CORVETTO ROMERO, Aníbal. **Algunos elementos de la seguridad jurídica en las escrituras públicas**. Revista del Colegio de Notarios de Lima, Perú "Notarius". Número 1. Año 1. Lima, Perú: Ed. Classic S. A., 1990.
- FLORES BARRÓN, Alberto. **La seguridad jurídica**. Revista del Colegio de Notarios de Lima, Perú "Notarius". Número 1. Año 1. Lima, Perú: Ed. Classic S. A., 1990.

FLORES BARRÓN, Alberto. **Los documentos y la seguridad jurídica.** Revista del Colegio de Notarios de Lima, Perú "Notarius". Número 3. Año 3. Lima, Perú: Ed. Classic S. A., 1993.

FLORES JUAREZ, Juan Francisco. **Los derechos reales en la legislación guatemalteca.** Tesis de grado, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala, 1978.

FRIAS, Pedro. **Ética y seguridad jurídica.** Revista notarial, colegio de escribanos de la provincia de Cordoba. Número 73, Cordoba, Argentina: Ed. Gráficos Antenor, 1997.

[http:// www.mp.lex.gob.gt](http://www.mp.lex.gob.gt)

[http:// www.monografias.com](http://www.monografias.com)

MIRANDA, Marcelo. **El instrumento notarial y la seguridad jurídica a la luz del derecho comparado.** Revista internacional del notariado, unión internacional del notariado latino, oficina notarial permanente de intercambio internacional Onpi. Año XXVII, número 74. Córdoba, Argentina: Ed. Córdoba S. A., 1977.

MORGENSTERN, Susana Nora. **Escrituras simultáneas y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.** Revista del notariado, colegio de escribanos de la ciudad de Buenos Aires, Argentina. Número 852. Año 101. Buenos Aires, Argentina: Ed. Edipubli S. A., 1998.

MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al estudio de derecho notarial.** 6 ed., Guatemala, Guatemala: Ed. Llerena, 1998.

ORELLANA RUIZ, Javier. **Tratado de gafoscopía y gafometría. El peritaje, su procedimiento y proyección legal.** 2 ed., México, México: Ed. Diana, 1975.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales.** 2 ed., Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1992.

PERALTA MENDEZ, Carlos Enrique, et. al. **Reforma Registral.** Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala XIV Congreso jurídico guatemalteco. 1991.

PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Othon. **Derecho Registral, Antecedentes y Generalidades.** 2 ed., México, México: Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Derecho, 1993.

PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Othon. **La función registral.** 2 ed., México, México: Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Derecho, 1993.

PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Othon. **Materiales de la función registral.** 2 ed., México, México: Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Derecho, 1993.

PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Derecho Registral.** 3 ed., México, México: Ed. Porrúa S. A., 1992.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español. Derechos Reales.** 2 t., Barcelona, España: Ed. Nauta, 1959.

RAMÍREZ GRONDA, Juan. **Diccionario Jurídico.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1965.

ROMERO VIEITEZ, Manuel. et. al. **Problemas que afectan al principio de seguridad jurídica derivados de un sistema de transmisión de inmuebles mediante documento privado. El seguro de título.** Madrid, España: Ed. Córdor, 1977.

TESOURO DE GROSSO, Susana. **Grafología, análisis e interpretación científica de la escritura.** 2 ed., Buenos Aires, Argentina: Ed. Kier, 2007.

#### **Legislación:**

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

**Código Civil.** Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala. Decreto-Ley 106. 1976.

**Código Procesal Civil y Mercantil.** Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala. Decreto- Ley 107. 1976.

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

**Código Penal.** Decreto número 17-73 del Congreso de la República de Guatemala. 1973.

**Ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados.** Decreto número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala. 1997.

**Ley Orgánica del Ministerio Público.** Decreto número 40-94 del Congreso de la República de Guatemala. 1994.

**Reglamento del Registro de la Propiedad.** Acuerdo Gubernativo 30-2005. 2005.