

**UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR**  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

SISTEMA BIOMÉTRICO EN LA INMOVILIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL SEGUNDO  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE QUETZALTENANGO.

TESIS DE GRADO

**ASTRID SIOMARA MINERA MAZARIEGOS**

CARNET 15285-09

QUETZALTENANGO, JUNIO DE 2018  
CAMPUS DE QUETZALTENANGO

**UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR**  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

SISTEMA BIOMÉTRICO EN LA INMOVILIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL SEGUNDO  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE QUETZALTENANGO.

TESIS DE GRADO

TRABAJO PRESENTADO AL CONSEJO DE LA FACULTAD DE  
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

POR

**ASTRID SIOMARA MINERA MAZARIEGOS**

PREVIO A CONFERÍRSELE

LOS TÍTULOS DE ABOGADA Y NOTARIA Y EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADA EN CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

QUETZALTENANGO, JUNIO DE 2018  
CAMPUS DE QUETZALTENANGO

## **AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR**

RECTOR: P. MARCO TULIO MARTINEZ SALAZAR, S. J.  
VICERRECTORA ACADÉMICA: DRA. MARTA LUCRECIA MÉNDEZ GONZÁLEZ DE PENEDO  
VICERRECTOR DE INVESTIGACIÓN Y PROYECCIÓN: ING. JOSÉ JUVENTINO GÁLVEZ RUANO  
VICERRECTOR DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA: P. JULIO ENRIQUE MOREIRA CHAVARRÍA, S. J.  
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO: LIC. ARIEL RIVERA IRÍAS  
SECRETARIA GENERAL: LIC. FABIOLA DE LA LUZ PADILLA BELTRANENA DE LORENZANA

## **AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

DECANO: DR. ROLANDO ESCOBAR MENALDO  
VICEDECANA: MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO  
SECRETARIO: LIC. CHRISTIAN ROBERTO VILLATORO MARTÍNEZ

**NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN**  
LIC. MÓNICA ELENA FUENTES ALVAREZ

**TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN**  
LIC. EDUARDO ANTONIO JOSÉ SOTOMORA FUENTES

## **AUTORIDADES DEL CAMPUS DE QUETZALTENANGO**

DIRECTOR DE CAMPUS:	P. MYNOR RODOLFO PINTO SOLIS, S.J.
SUBDIRECTORA ACADÉMICA:	MGTR. NIVIA DEL ROSARIO CALDERÓN
SUBDIRECTORA DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA:	MGTR. MAGALY MARIA SAENZ GUTIERREZ
SUBDIRECTOR ADMINISTRATIVO:	MGTR. ALBERTO AXT RODRÍGUEZ
SUBDIRECTOR DE GESTIÓN GENERAL:	MGTR. CÉSAR RICARDO BARRERA LÓPEZ



**LICDA. MÓNICA ELENA FUENTES ÁLVAREZ**  
**ABOGADA Y NOTARIA**  
**CALLE C 13-12 ZONA 1, QUETZALTENANGO**  
**TEL. 47417720**

Quetzaltenango, 11 de marzo del 2016.

Coordinación,  
Facultad de Ciencias jurídicas y Sociales,  
Universidad Rafael Landívar,  
Campus de Quetzaltenango.

Distinguidos (as) Abogados (as):

Tengo a bien informarles que en base a mi nombramiento como asesora de tesis del estudiante ASTRID SIOMARA MINERA MAZARIEGOS, procedía a brindarle la respectiva asesoría de la tesis titulada: "SISTEMA BIOMETRICO EN LA INMOVILIZACION DE BIENES INMUEBLES EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LAPROPIEDAD DE QUETZALTENANGO". La presente investigación llena la calidad científica y metodológica necesaria en los trabajos de tesis y conlleva los principios didácticos que constituyen una buena fuente de información, doctrinaria desde los momentos históricos que marcan el derecho de propiedad hasta las doctrinas modernas con normas legales de orden nacional e internacional, y centrándose específicamente en el tema de tesis haciendo un estudio que va desde el Registro de la propiedad como institución hasta la implementación y operatividad del sistema biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles. Cumpliendo así con los lineamientos establecidos, elaborando un trabajo de tesis completo.

A mi juicio se cumplieron todos los requisitos y formalidades de rigor que el presente caso amerita, por lo que me permito dar mi total aprobación a la investigación desarrollada, emitiendo en ese sentido mi Dictamen Favorable.

Atentamente:

LICDA. MONICA ELENA FUENTES ALVAREZ  
ABOGADA Y NOTARIA.  
COLEGIADA 10.133



Universidad  
Rafael Landívar  
Tradición Jesuita en Guatemala

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
No. 071164-2016

### Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado de la estudiante ASTRID SIOMARA MINERA MAZARIEGOS, Carnet 15285-09 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus de Quetzaltenango, que consta en el Acta No. 07531-2016 de fecha 8 de agosto de 2016, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

SISTEMA BIOMÉTRICO EN LA INMOVILIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL  
SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE QUETZALTENANGO.

Previo a conferírsele los títulos de ABOGADA Y NOTARIA y el grado académico de LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 28 días del mes de junio del año 2018.



LIC. CHRISTIAN ROBERTO VILLATORO MARTÍNEZ, SECRETARIO  
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
Universidad Rafael Landívar

## **Agradecimientos**

**A Dios:** Por su infinita Misericordia y por estar presente en cada paso de mi vida.

**A mis Padres:** Marco Alfredo Minera Morales y Midia Marisol Mazariegos Pérez, que este objetivo cumplido sea una muestra de gratitud por su esfuerzo y trabajo arduo, infinitas gracias por ser mi fuente de fortaleza y ánimo por perseverar cada día.

**A mi Hija:** Allison Jimena De León Minera por ser luz en mi vida y mi primer motivo para alcanzar este objetivo.

**A mis Hermanas y Sobrina:** Evelyn del Rosario Minera Mazariegos e Ingrid Marisol Minera Mazariegos Monserrat Del Valle Minera, por su constante apoyo en este trayecto.

**A la Universidad Rafael Landívar:** Por permitirme reforzar el conocimiento y el valor de los principios éticos.

**A mi Familia:** Por sus palabras de ánimo, apoyo e interés por mi superación académica y mi crecimiento personal.

## Índice

	Pág.
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO I.....</b>	<b>2</b>
<b>LA PROPIEDAD.....</b>	<b>2</b>
1.1 Generalidades del derecho de propiedad.....	2
1.2 Esbozos históricos de la propiedad.....	3
1.3 La propiedad como un derecho constitucional.....	5
1.4 El derecho de propiedad en el Código Civil Guatemalteco.....	6
1.5 De los Bienes.....	7
1.5.1 Nociones Fundamentales.....	7
1.5.2 Bienes.....	9
1.5.3 Clases de Bienes.....	10
1.5.4 Propiedad y sus limitaciones.....	13
1.5.5 Bienes Sujetos a inscripción en los Registros de la Propiedad de Guatemala.....	14
<b>CAPÍTULO II.....</b>	<b>17</b>
<b>REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....</b>	<b>17</b>
2.1 Generalidades.....	17
2.2 Antecedentes Históricos.....	17
2.3 Definición.....	22
2.4 Naturaleza y Utilidad del Registro.....	23
2.5 Regulación Legal.....	24
2.6 Función y Organización del Registro de la Propiedad.....	25
2.7 Segundo Registro de la Propiedad.....	28
2.7.1 Misión y Visión.....	28
<b>CAPÍTULO III.....</b>	<b>30</b>
<b>SISTEMA BIOMÉTRICO E INMOVILIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES.....</b>	<b>30</b>
3.1.1 Esbozos Históricos del Sistema Biométrico.....	30

3.1.2.	Definición de Biométrica.....	31
3.1.3.	Definición de Sistema Biométrico.....	32
3.1.4.	Características del Sistema Biométrico.....	32
3.1.5.	Clases de Sistemas.....	33
3.1.5.1.	Automated Fingerprint Identification System –AFIS.....	33
3.1.5.2.	Face Recognition System –FRS.....	34
3.1.6.	Esquema de Funcionamiento del Sistema Biométrico.....	34
3.2.	Inmovilización de Inmueble.....	35
3.2.1.	Inmovilización Voluntaria.....	35
3.2.2.	Regulación legal.....	35
<b>CAPÍTULO IV.....</b>		<b>37</b>
<b>IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA BIOMÉTRICO EN LA INMOVILIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE QUETZALTENANGO.....</b>		<b>37</b>
4.1.	Realidad del Sistema Biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles en el Segundo Registro de la Propiedad.....	37
4.2.	Qué es la inmovilización de bienes registrados en el Segundo Registro de la Propiedad.....	38
4.3.	Bienes que se pueden inmovilizar.....	38
4.4.	Personas que pueden solicitar la inmovilización.....	38
4.5.	Garantías que ofrece el Sistema Biométrico de Inmovilización.....	39
4.6.	Requisitos y procedimiento para llevar a cabo la inmovilización voluntaria de bienes inmuebles registrados en el Segundo Registro de la Propiedad.....	40
4.6.1.	Primer paso: Solicitud.....	41
4.6.2.	Segundo paso.....	41
4.6.3.	Tercer paso.....	41
4.6.4.	Plazo.....	41
4.7.	Requisitos y procedimiento para llevar a cabo la cancelación de una inmovilización voluntaria de bienes registrados.....	42

4.7.1.	Cancelación por vencimiento del plazo establecido.....	42
4.7.2.	Cancelación sin vencimiento del plazo establecido.....	42
4.8.	Observaciones importantes en cuanto a la inmovilización de bienes inmuebles en el Segundo Registro de la propiedad.....	43
4.9.	Importancia del Sistema Biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles, en el Segundo Registro de la Propiedad.....	44
4.10.	Eficacia jurídica en el Sistema Biométrico en la Inmovilización de Bien Inmueble en el Segundo Registro de la Propiedad.....	45
4.11.	¿Qué beneficios tiene para una persona inmovilizar su bien inmueble en el Segundo Registro de la Propiedad?.....	45
4.12.	La necesidad de un buen manejo del Sistema Biométrico por parte del Segundo Registro de la Propiedad al momento de la inmovilización de un bien inmueble.....	45
4.13.	Ventajas del Sistema Biométricas en la inmovilización de bienes inmuebles en el Segundo Registro de la Propiedad.....	46
4.14.	Desventajas del Sistema Biométricas en la inmovilización de bienes inmuebles en el Segundo Registro de la Propiedad.....	47
<b>CAPITULO V.....</b>		<b>48</b>
<b>PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y ANÁLISIS DE RESULTADOS.....</b>		<b>48</b>
5.1.1.	Presentación.....	48
<b>CONCLUSIONES.....</b>		<b>63</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>		<b>65</b>
<b>REFERENCIAS.....</b>		<b>67</b>
<b>ANEXOS.....</b>		<b>70</b>

## **Resumen**

El sistema Biométrico de Inmovilización de Bienes Inmuebles es un sistema que se encarga de la identificación automática de personas mediante el uso de sus características físicas que pueden ser reconocidas o verificadas de manera automatizada, para que las mismas no sufran de vejámenes en sus propiedades derechos universales que gozan todas las personas, resguardándolas con este sistema durante determinado lapso, a través del Registro de la Propiedad quien tiene por objeto la inscripción, anotación, cancelación de todos los actos y contratos relativos al dominio, resguardando con ello sus patrimonios mediante dicho sistema y evitando futuras complicaciones sobre los mismos y sintiéndose seguros de no perderlos, al resguardarlos con este sistema que a venido a beneficiar a la población guatemalteca.

## INTRODUCCION

En base al tema que se pretende conocer podemos indicar que:

1. La Propiedad es un derecho universal que goza toda persona, poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, donde se le atribuye a su titular la capacidad de disponer de los mismos.
2. El Bien puede ser mueble o inmueble que puede ser objeto de apropiación, valorado en dinero o susceptible de ser valorizado.
3. El Registro de la Propiedad es una institución pública, destinada a crear titularidades, en virtud de un poder público de los diversos inmuebles, siendo su función básica crear titularidades inatacables en virtud de un acto de poder público.
4. El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción, anotación, cancelación de todos los actos y contratos relativos al dominio, y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles identificables.
5. El sistema biométrico de Inmovilización de Bienes Inmuebles es un sistema que se encarga de la identificación automática de personas mediante el uso de características físicas del sujeto, como lo son las huellas dactilares, color de tez, iris de los ojos etc, dicho sistema es implementado para que no se le dé mal uso a las propiedades de las personas, para que no sufran de vejámenes en las mismas, resguardando con este sistema durante un lapso las propiedades de las personas.

# CAPITULO I

## LA PROPIEDAD

### 1.1 Generalidades del Derecho de Propiedad

El derecho de Propiedad más que un derecho común trasciende a ser un derecho humano Universal, la Declaración Universal de Derechos Humanos en su artículo diecisiete indica: 1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. 2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad. En relación a que si el derecho de propiedad es un derecho humano el autor Paul. L. Poirot indica que: “el termino propiedad carece de significado a menos que se aplique a algo poseído por alguien. La propiedad en si no tiene ni derechos ni valor, si no involucra intereses humanos. No hay derechos que no sean humanos.”<sup>1</sup>

“Sigue manifestando el referido autor que si el derecho de propiedad es un derecho humano, entonces ¿Cuál es su importancia con los demás derechos? Pues simplemente es un derecho básico e importante reconocido desde tiempo atrás, pues se puede hacer valer la vida si el producto del trabajo es apropiable. En palabras de Murray Rothbard: “el derecho humano de todo hombre a su propia vida implica el derecho a encontrar y transformar recursos: a producir lo que sostiene y avanza la vida. Ese producto es la propiedad.”<sup>2</sup>

De este contexto se establece que definitivamente el derecho de propiedad es un derecho humano, importante para el desarrollo y subsistencia de todo ser humano y que específicamente se resalta que nadie puede ser privado de su propiedad, en virtud de ser un derecho importante. En este orden de ideas es importante definir la propiedad, y en palabras de Guillermo Cabanellas es “Facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del arbitrio ajeno y de reclamar su devolución cuando se encuentra debidamente en poder de otro. Cosa que es objeto de dominio,

---

<sup>1</sup> ¿La propiedad es un derecho humano? Autora: Carol Rios de Rodriguez. Catedratica de Economía y Política. Revista CONTRAPODER. Guatemala 27 de noviembre de 2014. <http://www.contrapoder.com.gt/>. Fecha de Consulta: 27/11/14.

<sup>2</sup> Ibid.

especialmente tratándose de bienes inmuebles”.<sup>3</sup> Para autores como Puig Peña la propiedad comprende y de define como: “el derecho por el que una cosa pertenece a una persona y está sujeta a ésta de modo, al menos virtualmente, universal.”<sup>4</sup> Es así como se establece que en la actualidad se concibe al derecho de propiedad o a la propiedad como una abstracción de todas las facultades que lo integran y lo caracterizan enmarcándolo totalmente, de esto se establece que la propiedad se concretiza en traducirse como esa facultad, derecho, atribución legítima para el goce, disfrute y disposición total sobre una cosa, propiamente a un bien inmueble en este caso. .

## **1.2 Esbozos Históricos de la Propiedad.**

En el Derecho Romano, la propiedad constituía una suma de derechos: “el de usar de la cosa (ius utendi), de igual forma el de percibir los frutos (fruendi); el de abusar, de contenido incierto (abutendi); el de poseer (possidendi); el de enajenar (alienandi), el de disponer (disponendi) y el de reivindicar (vindican di).”<sup>5</sup>

La evolución propiamente dicha del derecho de propiedad se enmarca y se establece en base a que se le consideraba un derecho esencialmente personalista, es decir propio de la persona, caracterizándose por su absolutividad, exclusividad y perpetuidad, traducéndose como aquel poder absoluto sobre la cosa. Este fundamento y esta característica paulatinamente fue perdiendo esa inflexibilidad en virtud que la ley inicio con establecer variadas limitaciones a su ejercicio.

En ese orden de ideas se puede establecer que ya en la época moderna, ha surgido una tendencia basada en considerar el derecho de propiedad con función social, pues en este sentido los códigos de alguna manera han mantenido más o menos el criterio o el principio antiguo, ha sido a través de las constituciones en donde se refleja de manera más concreta haciéndose énfasis al nuevo principio de función social, y de alguna manera este principio se ve reflejada en el propósito legislativo de

---

<sup>3</sup> Término: Propiedad, Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales. Autor: Manuel Ossorio. Buenos Aires. Año: 2001. Editorial Heliasta.

<sup>4</sup> Brañas, Alfonso. Manual de Derecho Civil. Sexta edición. Guatemala, 2007. Editorial Estudiantil Fenix. Pag. 323.

<sup>5</sup> Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Manuel Ossorio. Op. Cit. Pag. 810

que el derecho de propiedad sea reconocido y ejercido en base y a razón de no dañar, más sí beneficiar a la sociedad, especialmente cuando se habla de la propiedad de los bienes inmuebles, en relación a las fincas rústicas, como fundamento a grandes reformas agrarias, y a los inmuebles urbanos la construcción de obras que requieren las ciudades para su desarrollo.

Pues en definitiva se establece que en la antigüedad se arraigaba mucho esa visión de un derecho eminentemente personalista, pues al correr de los años se ha integrado con nuevos principios como el mencionado anteriormente, determinándose así que en principio es un derecho eminentemente personalista pero con principios que amparan el derecho de los demás en el sentido a no causar algún agravio a los demás integrantes de la sociedad.

Cabe indicar de igual forma que en base a la “historia y a la doctrina se puede establecer a grandes rasgos la evolución histórica de la propiedad:

Partiendo del derecho real de Goce y Disposición que comprende la propiedad, se ha establecido que en principio el hombre fue nomada, por lo cual fue formado con el concepto de propiedad, por ejemplo: esta arma me corresponde, determinándose así el goce y disposición sobre lo que era suyo.”<sup>6</sup>

Desde el inicio de la historia se fueron dando las siguientes formas del derecho de propiedad:

“La llamada propiedad religiosa: donde se establecía que el suelo no correspondía a nadie ya que pertenecía a la deidad y los representantes de éste la distribuían entre los habitantes.

La llamada propiedad colectiva o tribal: donde se establecía que la propiedad de la tierra correspondía a la comunidad y era distribuida a los jefes de familia.

---

<sup>6</sup> Galicia Guillen, Luis Alfredo. “*Prontuario de derecho Civil, estudio del Examen Técnico Profesional, Fase Privada*”. Guatemala 2007, página. 36.

La propiedad en el Derecho Romano como se ha estudiado: la propiedad adquirió un carácter individual y solo accesible a los ciudadanos romanos, donde el principio era que nadie podía ser propietario sino era romano.

En la Edad Media: comprendida básicamente desde la caída del imperio Romano de occidente aproximadamente en el año 476 hasta el descubrimiento de América en el año 1492, periodo en el cual el derecho de propiedad sufre una transformación motivada básicamente por el surgimiento de instituciones como el patronato y la concesión, y para distinguir los derechos de propiedad que ejercía tanto el señor como el vasallo, se denominó derecho de propiedad directo a la del señor y útil a la del vasallo.

En la Edad Moderna: a raíz de la Revolución Francesa se respiró aires de libertad, como la libertad de crédito, de convenio de intereses, entre otros.

En la Edad Contemporánea: básicamente se han concretado dos tendencias ideológicas: el Capitalismo que defiende la propiedad privada Individual, y el Socialismo basado sobre el ideal del Colectivismo”<sup>7</sup>.

Es así donde se llega a comprender que en base a una evolución histórica nacen grandes instituciones en protección y difusión del derecho de propiedad.

### **1.3 La Propiedad como un Derecho Constitucional:**

Partiendo que la Constitución Política de la República de Guatemala en su artículo uno indica:

Protección a la persona:

El Estado de Guatemala se organiza para proteger a la **persona** y a la familia; su fin supremo es la realización del bien común.

En su artículo dos:

---

<sup>7</sup> Ibid. Página 37.

Deberes del Estado: es deber del Estado garantizarle a los habitantes de la República la vida, la libertad, la **justicia**, la **seguridad**, la paz y el **desarrollo integral de la persona**.

En el artículo 39 del mismo cuerpo legal se establece:

Propiedad Privada: se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

El Estado Garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos. En este orden de ideas se establece que el Estado es garante del ejercicio del derecho de la persona sobre su propiedad.

#### **1.4 El Derecho de Propiedad en el Código Civil Guatemalteco**

Para el Código Civil Guatemalteco el contenido del derecho de propiedad se establece:

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

Artículo 465. Abuso del derecho. El propietario en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajos de explotación industrial, está obligado a abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino.

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

De esta manera se evidencia el fundamento y principio constitucional de protección al derecho de propiedad, de igual forma el presente cuerpo legal reconoce y acepta la figura denominada abuso del derecho, cuando determina que el propietario, en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas, por lo que está obligado en abstenerse a todo exceso lesivo a la propiedad del vecino.

Específicamente los derechos fundamentales del propietario en base al Código Civil son los siguientes:

1. La defensa de la propiedad legalmente.
2. El derecho de reivindicación ante cualquier poseedor o detentador.
3. Derecho del propietario a los frutos de sus bienes y a cuanto se le incorpore.<sup>8</sup>

## **1.5 De los Bienes**

### **1.5.1 Nociones Fundamentales.**

Por el transcurrir de la historia se ha determinado que el Derecho es un conjunto de normas justas y coactivas que tienen como objeto la regulación de las relaciones entre los hombres, concretándose que es el mismo hombre el creador y destinatario de las mismas, siendo el sujeto de derecho; en cambio los seres inanimados como las cosas, de los que el hombre se sirve para satisfacer sus necesidades y alcanzar un desarrollo integral, no pueden recibir esa calificación, lo cual no implica que se encuentren al margen de todo el derecho, es más son parte de. Es así como el autor De Diego indica que si el derecho concede ese poder de obrar y facultad de exigir, ambas potestades para existir concretamente “deben de recaer en algo” y ese algo será el objeto de la relación jurídica.<sup>9</sup>

Se establece que los objetos del derecho, son las cosas que existen en el ambiente, es decir todo lo que existe o pueda existir, para el derecho es todo lo corpóreo o

---

<sup>8</sup> Brañas, Alfonso. Manual de Derecho Civil. Op. Cit. Pág. 325.

<sup>9</sup> Flores Juárez, Juan Francisco. *Los Derechos Reales*. Guatemala. PRAXIS. Año 2008. Pág.5.

incorpóreo sobre el cual puede constituirse una relación jurídica, y es en este sentido de los bienes o del bien objeto de relaciones jurídicas.

Para establecer con mayor precisión lo relacionado o todo lo que concierne a los bienes, es importante hacer alusión sobre lo que se entiende por Derecho Real y Derecho Personal.

En definitiva la distinción entre estas clases de derechos es básicamente que los derechos reales tienen por objeto las cosas del mundo exterior, y los derechos personales ciertos actos de los hombres. A los cuales se les denomina derechos patrimoniales en virtud que ambos tienen o representan un valor pecuniario.

En los derechos reales, el titular de este tiene una relación y poder jurídico inmediato sobre la cosa, es decir sobre el Bien, en cambio en el derecho personal, la relación jurídica está destinada y referida a otra persona. Es así por ejemplo el derecho de propiedad sobre un Bien Inmueble, se concibe directamente sobre el mismo. En cambio, si una persona adeuda a otra determinada cantidad de dinero, la relación jurídica existe de persona a persona.<sup>10</sup>

Los bienes pertenecen a los llamados derechos reales en virtud que existe un poder, una relación jurídica inmediata sobre la cosa.

Es importante resaltar de igual forma los elementos de los derechos reales, que consiste en un interno que se refiere a algo intenso, refiriéndose al poder inmediato que cierto derecho otorga a la persona sobre la cosa; y el elemento externo que se refiere a lo absoluto de este derecho en relación a las demás personas, es decir la forma y modo en que se haga valer el elemento interno.

El ejemplo que cabe indicar es el de hipoteca: “el acreedor tiene un poder de garantía sobre el bien inmueble objeto de la hipoteca; y este poder se refleja en lo

---

<sup>10</sup> Ibid. Pág. 318.

absoluto del derecho, al tener el primer acreedor hipotecario prioridad de garantía sobre las demás personas”.<sup>11</sup>

### 1.5.2 Bienes

El concepto de Bien se puede definir desde varios puntos de vista entre los cuales se tienen:

Para Guillermo Cabanellas Bien es: “Utilidad, beneficio, caudal, hacienda. Dentro de este sentido, los bienes son de muchas clases, porque pueden referirse a un concepto inmaterial y espiritual o a uno material.”<sup>12</sup>

En este sentido varias legislaciones acuerdan y determinan que se consideran bienes los objetos inmateriales susceptibles de valor, de igual forma las cosas, y que por ejemplo el conjunto de bienes de una empresa constituye su patrimonio. De esto que se comprende del porque la división de los bienes es muy variada y muy compleja, lo cual se estudiara más adelante.

Existen variadas doctrinas que definen el bien entre los cuales tenemos los siguientes:

- Que se entiende por bienes las cosas que pueden ser objeto de un derecho y representan un valor pecuniario.
- Se consideran bienes todos los objetos que por útiles y apropiables sirvan para satisfacer las necesidades humanas.<sup>13</sup>

Para el Código Civil en su artículo 442 se define como:

Son Bienes las Cosas que son o que pueden ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles.

---

<sup>11</sup> Ibid.

<sup>12</sup> Osorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Op. Cit. Pág. 125.

<sup>13</sup> Samayoa San Juan, Paola Elizabeth. “La necesidad de impulsar el trámite de la inmovilización de bienes registrables en defensa del patrimonio de las personas”. Guatemala, 2006. Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala. Pág. 1.

Sin embargo para varios autores y específicamente para que resulte factible realizar alguna relación jurídica sobre los bienes, se deben de tener en cuenta las siguientes características:

- a.) “La utilidad. Que mediante su uso el hombre pueda satisfacer una necesidad.
- b.) Apropiación. Deba ser apropiable.”<sup>14</sup>

Es así que se determina que toda cosa que se ajuste a tales presupuestos recibe esa calificación jurídica de Bien, entendiéndose desde este punto de vista la significativa diferencia entre las cosas naturales, es decir cosas existentes o de naturaleza genérica, con las llamadas cosas jurídicas que son los bienes.

### **1.5.3 Clases de Bienes.**

La evolución histórica muestra que la clasificación de los bienes ha sido tan importante, es así como se han hecho varias clasificaciones, a continuación se presenta una de las clasificaciones más completas, presentado por el autor profesor José Castán Tobeñas:

- a.) Por sus cualidades físicas o jurídicas:
  - a.) Corporales: tiene una existencia física apreciable por nuestros sentidos.
  - b.) Incorporales: aquellos que aún no teniendo manifestación concreta y tangible producen efectos jurídicos. Ej. Derecho de autor.
- b.) Por su determinación:
  - a.) Genéricos: se les identifica por su naturaleza común.
  - b.) Específicos: se particularizan por elementos de exclusiva pertenencia a su naturaleza.
- c.) Por su susceptibilidad de sustitución:
  - a.) Fungibles: no tienen individualidad propia y determinada por lo que pueden ser sustituidos por otros de su mismo género.
  - b.) No fungibles: aquellos que no tienen una individualidad precisa y concreta, no pudiendo ser sustituidos por otros.

---

<sup>14</sup> Licda. Díaz Garzona, Astrid Gabriela. “*Apuntes de Clase Derecho Civil I.*” Tercer Ciclo Jornada Matutina. Sección. “A”. Universidad Rafael Landívar. Año 2007.

- d.) Por las Posibilidades de uso repetido:
    - a.) Consumibles: aquellos en los que el uso altera su sustancia de tal manera que impide un ulterior aprovechamiento de sus funciones.
    - b.) No Consumibles: Aquellos que mantienen su naturaleza intacta pese al uso que de ellos se haga.
  - e.) Por las posibilidades de fraccionamiento:
    - a.) Divisibles: que pueden fraccionarse en partes, sin el detrimento de su naturaleza. Ejemplo: Bien inmueble que acepte cómoda división.
    - b.) Indivisibles: Aquellos que no admiten la división sin menoscabo de su naturaleza y de su uso.
  - f.) Por su existencia en el tiempo:
    - a.) Presentes: gozan de existencia actual, viven la realidad del orden físico o legal en el momento de ser tenidos en cuenta como tales, al constituirse una relación jurídica.
    - b.) Futuros: aquellos en los que se debe esperar un tiempo para que puedan venir a la vida, para que tengan existencia real.
  - g.) Por su existencia en el espacio y posibilidades de fraccionamiento:
    - a.) Inmuebles: no pueden trasladarse de un punto a otro sin deterioro.
      - a.1 Por naturaleza. El suelo y el subsuelo.
      - a.2 Por incorporación. Que merecen la calificación por hallarse unidos al suelo de una manera permanente. Ejemplo: los edificios.
      - a.3 Por destino. Los que siendo muebles por naturaleza, están al servicio permanente a un fundo. Ejemplo: los semovientes.
      - a.4 Por analogía. Son bienes incorpóreos por constituir derechos sobre inmuebles se asimilan a éstos. Ejemplo: la Hipoteca.
    - b.) Muebles: Aquellos que son susceptibles de trasladarse de un lugar a otro sin menoscabo de su naturaleza.
- Por la conexión de uso con otros:
- h.) Por su constitución o contenido:
    - a.) Singulares: aquellos que son comprensivos de los simples y los compuestos.

a.1) Simples: constituidos por un todo orgánico. Ejemplo: una estatua, un semoviente.

a.2) Compuestos: aquellos constituidos por la fusión de varios simples.

b.) Universales: Aquellos que están constituidos por varios elementos entre los que no existe una vinculación material. Ejemplo: un rebaño, una biblioteca.

i.) Por su jerarquía:

a.) Principales

b.) Accesorios

Criterios para distinguirlos:

- Existencia independiente o dependiente de los bienes: será accesorio aquel de los bienes cuya existencia esté condicionada por el otro. Ejemplo: botones en relación al vestido.
- Importancia y finalidad: será bien principal el que tenga mayores atributos de trascendencia en relación a otro. Ejemplo: una casa en relación a las lámparas en que este dotada.
- Valor: por el que se distingue que es principal el bien que tenga mayor valor.

j.) Por su susceptibilidad en el tráfico:

a.) Dentro del comercio: susceptibles de tráfico mercantil.

b.) Fuera del comercio: los que no pueden ser objeto de mercado.

- Absolutos: que por ningún motivo pueden ser objeto de compraventa. Ejemplo: la luna, el sol.
- Relativos: para que sean objeto de tráfico han de ajustarse a ciertas autorizaciones y formalidades. Ejemplo: ciertas drogas.

k.) Por el titular de su propiedad:

- Bienes del estado
- Bienes de los particulares

l.) Por el carácter de su pertenencia

- Bienes de Dominio Público: Aquellos cuyo dominio se atribuye al Estado o al municipio. De uso público común, y de uso público no común.

- De Propiedad Privada: Aquellos que son pertenencia de los particulares.<sup>15</sup>

Por su lado la clasificación legal el decreto 106. Código Civil básicamente se enfoca en indicar la siguiente clasificación:

De acuerdo a los artículos 445, 446, 451. Se clasifican de acuerdo a su ubicación en el espacio y sus posibilidades de desplazamiento.

En el artículo 454. Determina por sus posibilidades de sustitución.

Concretamente la clasificación de bienes inmuebles y bienes muebles se establece en los artículos 445 y 451. Del referido texto legal clasificación que legalmente se le da mayor importancia.

#### **1.5.4 La Propiedad y sus limitaciones:**

Como se ha establecido la propiedad comprende básicamente ese señorío independiente y universal sobre una cosa, de la cual surge y se crea una relación jurídica por la cual un sujeto puede gozar y disponer de la generalidad de los servicios de un bien excluyéndose aquellos que impide la ley o que perjudiquen a otra persona.

Teniendo en cuenta la definición que da el ordenamiento legal en cuanto a la propiedad, debe establecerse los límites y la observancia obligatoria de los deberes que establece la ley.

Es así como el Código Civil en sus artículos 465 y artículos 473 al 484. Resalta el tema de limitación al derecho de propiedad en los que se determina:

Artículo 465. Abuso del derecho. El propietario en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajos de explotación industrial, está obligado a abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino.

---

<sup>15</sup> Díaz Garzona, Astrid Gabriela. Op. Cit. Pág. 4.

En el artículo 473. Se indica la utilidad del subsuelo y sobresuelo.

En el artículo 474: la prohibición de hacer excavaciones que dañen al vecino, indicando en este sentido que pueden hacerse las obras necesarias para evitar todo daño ulterior.

En los subsiguientes artículos se determina la obligación de cerrar un fundo, las condiciones para construir cerca de edificios públicos, se establecen las construcciones no permitidas, la prohibición de actos que dañen pared medianera, siembra de árboles cerca de heredad ajena, el derecho de exigir que se arranquen los árboles, ramas que se caen sobre propiedad vecina y la obra peligrosa.

Es así como la ley determina todo lo concerniente al contenido del derecho de propiedad y sus límites esto en busca de la no afectación de derechos ajenos.

#### **1.5.5. Bienes sujetos a Inscripción en los Registros de la Propiedad de Guatemala.**

En los dos Registros de la Propiedad en un inicio se inscribía únicamente todo aquello relativo a la propiedad inmueble; sin embargo, el Registro de la Propiedad en base a su evolución y al ir creciendo y fortaleciéndose como una institución pública, facultada por el Estado de revestir los negocios jurídicos inscritos de seguridad y por la necesidad de brindar seguridad jurídica a otros actos y contratos que relacionan a otros bienes, fue ampliando paulatinamente los bienes sujetos a inscripción, tal como se establece en la exposición de motivos del Código Civil, que dice: Establecido al principio para inscribir y anotar lo referente a la propiedad inmueble, se ha ido ampliando a muchas actividades y operaciones que necesitan seguridad y garantía para los interesados y para las personas que con ellos contratan. Ya no sólo es registro de inscripciones de propiedad y de hipotecas sino también registro de prenda y de propiedad de bienes muebles identificables.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Moreno Aviche, Karen Emileni. Tesis: *“La validez de los criterios registrales contenidos en la guía de calificación registral del Registro General de la Propiedad en relación a la propiedad inmueble.”* Guatemala, septiembre 2,008. Tesis de la Carrera de Derecho. Universidad San Carlos de Guatemala. Pág. 11.

Los títulos que están sujetos a inscripción son los relativos al dominio, así como los que constituyan, modifiquen o extingan derechos reales.

De conformidad al artículo 1125 del Código Civil, lo cual es aplicable a los dos Registros de la Propiedad en el país, los registros inscribirán:

1. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
2. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
3. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
4. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
5. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
6. (Artículo 78 del Decreto-Ley 218). Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;
7. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes;
8. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes.
9. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
10. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
11. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;

12. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;
13. (Artículo 78 del Decreto-Ley 218) Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y,
14. (Artículo 78 del Decreto-Ley 218). Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

Es así como se establece que aparte de registrarse derechos reales y de garantía real, de igual forma están sujetos a inscripción los bienes muebles identificables y algunos derechos mercantiles.

## CAPITULO II

### REGISTRO DE LA PROPIEDAD

#### **2.1 Generalidades:**

Dentro de la variada actividad del estado está la actividad registral, lo cual ha originado a una tendencia de crear una rama del derecho denominada derecho registral, que por su misma naturaleza en cuanto a su función se relaciona más con el derecho administrativo que con el derecho privado, específicamente el derecho civil o mercantil.

El motivo y razón de existencia de los registros públicos se encuentra en la necesidad: de garantizar al propietario la prueba inmediata y cierta de un derecho, que se respalda con la fé pública, contra cualquier usurpador, de igual forma de facilitar a terceros la consulta y el pronto conocimiento de quién es el propietario del bien de que se trate, y la situación jurídica del mismo.

Es a partir de esto que se establece la necesidad de determinar todo lo concerniente al tema del Registro de la Propiedad.

#### **2.2 Antecedentes Históricos:**

En relación a la historia del Registro de la Propiedad en Guatemala, es muy limitada la información que se obtiene y básicamente se determina de la siguiente manera:

En base a la Tesis de Maestría de Derecho Notarial del Maestro Pedro Guzmán Escobar, al hacer referencia de la parte histórica del Registro hace un relato de la recopilación que llevó a cabo sobre la institución con lo cual se indica lo siguiente: “En el año 1768 fue publicada en España una Pragmática del Rey Carlos III que modificaba el sistema general de Registros de la Época. En dicha pragmática se mandó que diferentes pueblos cabezas de jurisdicción, se reunieran en un “partido” teniendo un solo registro común a todos. Con eso se eliminaron los diversos registros diseminados en las casas capitulares, vigilados por la justicia ordinaria.

En los libros debía tomarse razón de todos los instrumentos relativos a imposiciones, ventas y redenciones de censos o tributos; venta de bienes raíces o considerados por tales, que constara estar gravados con alguna carga; fianzas en que se hipotecaran especialmente estos bienes; escrituras de mayorazgos y de obras pías, todas las que tuvieran hipoteca especial y expresa o cualesquiera gravámenes, designándose al mismo tiempo, la manera de hacer su liberación.

La referida 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 previno el término en que debían hacerse las inscripciones y de esta ley, data la obligación de poner al pie de las escrituras una razón advirtiéndole a los otorgantes la obligación de presentarlas a los registros para su inscripción; se regularizaron los Registros y las inscripciones con el fin de que aparecieran con orden y calidad.

De nuevo por la Pragmatica, el Registro de Hipotecas quedó implantado en Guatemala y el primer asiento en los libros del antiguo "Oficio de Hipotecas" tiene fecha 24 de abril del año 1777. La Pragmatica fue ampliada por Real Cédula del 9 de febrero de 1778, donde se ordena anotar necesariamente las escrituras de constitución de hipotecas expresas y especiales, sin excepción alguna, y señala algunos actos inscribibles como censos, redenciones, vínculos, mayorazgos y patronatos, fianzas, cartas de pago, empeños, desempeños, obligaciones, traspaso de bienes raíces y cualesquiera otra hipoteca que procediera de ventas; cartas de dote, donaciones o posesiones de herencia o posesión de bienes en virtud de sentencia.

Otra real Cedula publicada en abril de 1783 estableció el Oficio de Hipotecas en todas las Cabezas de Partido y una instrucción que se publicó en agosto de 1802, completó la ley anterior con disposiciones para hacer efectiva la creación y las funciones de los anotadores de hipotecas. En ella se designan los pueblos en que debían establecerse los Registros de Hipotecas; se ordena la inscripción de los documentos que contuvieran hipoteca especial, señalada y expresa, se provee el

servicio para el caso de vacante o suspensión de los anotadores; se prescribe que para cada pueblo, se lleven registros separados con toda distinción y claridad; se señala el termino de seis días para la presentación de escrituras debiendo ser la primera copia de la escritura, la que se exhiba para su anotación; se confirman y se amplían varias disposiciones emitidas en cuerpos legales anteriores.

Así transcurrió el sistema registral sin muchas variantes, aun después de la independencia de 1821. Se trataba del inicio de una estructura registral, cuyos rasgos mantienen una importancia histórica, de necesario reconocimiento.

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 le encargo al jurisconsulto Manuel Ubico, elaborar un proyecto de ley hipotecaria basada en principios de legislación moderna, en contraste con la época independiente. La cual se realizó en base a la Ley Vigente en España, y la comisión codificadora lo incluyó en el Código Civil que inicio a regir el 15 de septiembre de 1877.

Por el Decreto 175 de junio de 1877, se crearon y organizaron tres registros regionales, con residencia en la ciudad capital, en el departamento de Jutiapa y en Quetzaltenango; se emitió el primer reglamento del registro refiriéndose al rayado de libros, obligación de firmas 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 margen suficiente para anotar cualquier razón de suspensión que sufra el documento.

Algunos rasgos se mantuvieron hasta la modernización y reforma del registro. Se contempló en el citado Decreto, la obligación del Registrador de autorizar con su firma: inscripciones, cancelaciones y anotaciones; y con media firma: notas marginales, libros de inscripción e índices por departamento. Se indica el contenido de los asientos y se norma cómo deben realizarse las inscripciones. Se crean dos clases de libros una para fincas urbanas y otro para fincas rústicas. El Registro

quedó definitivamente abierto al público el 17 de septiembre de 1877 y el sistema fue y sigue siendo de Folio Real.

En los primeros diez años de operaciones, la integración jurisdiccional sufrió varios cambios: el 31 de mayo de 1892 se estableció el Registro del departamento de San Marcos con su zona especial. El 23 de julio de 1892 se creó el Registro de Retahuleu comprendiendo este departamento y el de Suchitepequez. El 1 de noviembre de 1897 se redijeron nuevamente a tres los registros: en la ciudad Capital, en el departamento de Jalapa y en el Departamento de Quetzaltenango. En abril y en mayo de 1898, se dictaron acuerdos mediante los cuales se instauraban seis registros regionales. En mayo de 1933 la Asamblea legislativa emitió un Código Civil que regulaba el Registro de la Propiedad, conservando en su mayoría la organización vigente a esta fecha.

Treinta años después, el Coronel Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno, emitió el Decreto Ley 106 de fecha 14 de septiembre de 1963, reformado por el Decreto Ley 218, que es el actual Código Civil, vigente a partir de julio de 1964 y que regula al Registro de la Propiedad en el Libro IV.

Han sido varios los Reglamentos que han estructurado al Registro de la Propiedad, ahora se cuenta con un Reglamento del año 2005.

En la actualidad sólo existen dos Registros de la propiedad; aunque por principio estaban revestidos de autonomía, la necesidad de abordar el tema de la tierra les ha creado una permanente vinculación, ambos registros operan de forma electrónica.”<sup>17</sup>  
“Se sabe que en la época de la Colonia no existió la figura del Registro de la Propiedad, aunque algunos de los antecedentes más antiguos de éste, son los documentos de propiedad expedidos por las autoridades y Reyes monárquicas. En la

---

<sup>17</sup> Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo, Muñoz Roldán. *Derecho Registral Inmobiliario*. Guatemala. C.A. INFOCONSULT EDITORES. Noviembre 2009. Segunda Edición. Pág. 54, 55 y 56.

época posterior a la colonia, sólo se llevaba a cabo un registro de propiedad inmueble, el cual estaba a cargo de la jefatura de la policía”.<sup>18</sup>

Es así por el transcurrir del tiempo la institución del Registro de la Propiedad se ha establecido y evolucionado en base a los diferentes gobiernos que dictaminan diferentes decretos.

Como se ha indicado actualmente existen dos Registros, el de la Zona Central y el del Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango, además de las sedes u oficinas registrales en la ciudad y en el interior del país.

En cuanto a los antecedentes históricos propiamente del Segundo Registro de la Propiedad se puede establecer:

Que fue creado mediante Acuerdo Gubernativo de fecha diecinueve de junio de mil ochocientos setenta y siete, durante el Gobierno de Justo Rufino Barrios, quien era oriundo de la región.<sup>19</sup>

Fue conocido en otras épocas como el Registro de Occidente y más recientemente como el Segundo Registro de la Propiedad Inmueble; sin embargo en los años setenta se le omitió la palabra “Inmueble”, a efecto que se identificara al nombre de la Institución en la cual se podía inscribir tanto bienes inmuebles como muebles plenamente identificables.

Este registro tuvo su sede en Quetzaltenango, posteriormente se trasladó a San Marcos, después se trasladó a la capital de Guatemala y retorna nuevamente a Quetzaltenango, en donde actualmente funciona, aunado a esto es importante resaltar que como antecedente de descentralización, que entre se decidía regresar o no a la sede de Quetzaltenango, luego de haber estado en la ciudad de Guatemala,

---

<sup>18</sup> Ibid. Pagina: 57

<sup>19</sup> Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia y Daniel Ubaldo Ramírez Gaitan. “*Derecho Registral I*”. Guatemala C.A. Zona Grafica. Pag. 112.

se había pensado en organizar un Registro de la Propiedad en cada departamento de Occidente, lo cual no pudo lograrse.<sup>20</sup>

### **2.3 Definición.**

La etimología de la palabra registro se deriva del latín *registatorum* y significa el lugar donde se puede registrar o ver algo. Otro autor afirma que deriva del latín *tardio*, *registatorum* que significa el lugar desde el que se puede registrar o ver algo o *registatus*, de *regere* que significa notar, copias.<sup>21</sup>

Entre las definiciones más resaltantes se pueden mencionar las siguientes:

Para Manuel Ossorio: el Registro de la Propiedad: “Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un Bien Inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre él y como garantía para las partes contratantes, no solo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta, etc.). se inscriben asimismo en el Registro los derechos reales que pesen sobre el inmueble”.<sup>22</sup>

Para Cabanellas: “Institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, a cargo de la oficina de igual nombre y reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o se inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos”.<sup>23</sup>

De igual forma autores como Bernardo Pérez Fernández del Castillo indica que “a la rama del Derecho que estudia al Registro de la propiedad, se le ha llamado con diferentes nombres por el transcurrir del tiempo, como derecho hipotecario, publicitario, inmobiliario, del Registro Público de la Propiedad, inmobiliario registral,

---

<sup>20</sup> Loc. Cit.

<sup>21</sup> Samayoa San Juan, Paola Elizabeth. “*La necesidad de impulsar el trámite de la Inmovilización de bienes registrables en defensa del patrimonio de las personas.*” Op. Cit. Pág. 41

<sup>22</sup> Ossorio, Manuel. Op. Cit. Pág. 855

<sup>23</sup> Cabanellas, Guillermo. *Diccionario de Derecho Usual*. Tomo III. Onceava edición. Editorial Heliasta. S.R.L. Buenos Aires, Argentina. 1977. Pág. 516.

entre otros, concluyendo que la más importante es la de Derecho del Registro Público de la Propiedad”.<sup>24</sup>

Para el ordenamiento jurídico Civil, en base al artículo 1124 del Código Civil, al Registro de la Propiedad se le define como: 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, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias.

Del análisis de las diferentes definiciones doctrinales como la definición legal se establece que los elementos básicos y determinantes de la definición del Registro de la Propiedad se refieren a que es una institución pública, señalando su objeto: la de inscripción, anotación, y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Y básicamente se puede mencionar que su fin primordial es la protección y garantía para los propietarios de bienes inmuebles y muebles.

#### **2.4 Naturaleza y utilidad del Registro:**

Se ha establecido que el Registro de la Propiedad, se considera como un registro real por su objeto que es el de registrar bienes inmuebles y muebles identificables, en cuanto a su naturaleza y función que realiza tiene a relacionarse con el derecho administrativo, más que con el derecho privada.

Es importante determinar que el Registro de la Propiedad constituye Pilar de Seguridad y Protección Jurídica debido a que las transacciones realizados por cualquier persona adquieren certeza, a través del principio de publicidad que caracteriza a dicha institución.

---

<sup>24</sup> Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan. Op. Cit. Pág. 62

## **2.5 Regulación Legal:**

El Registro de la Propiedad se organiza, funciona y se rige bajo el amparo de la Constitución Política de la República de Guatemala y el Código Civil.

La Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 230 determina que: El Registro General de la Propiedad deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal. De esto se establece que la Constitución Política de la República de Guatemala ordena crear registros ya sea en cada departamento en base a como se encuentra delimitada políticamente la república o bien, en cada región tal y como la dividirá y delimitará la ley respectiva a la que se hace mención en el Artículo 231 del cuerpo legal citado.

Con respecto al mandato constitucional contemplado en el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, se puede deducir lo siguiente:

a) “La descentralización mediante la regionalización, es una innovación constitucional ya que anteriormente nunca fue considerada; por lo tanto, debe llevarse a cabo de conformidad con la Constitución y en la forma que la doctrina del derecho administrativo recomienda.

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

c) El Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala conlleva a la flexibilización de los actos registrales, evitando la pérdida de recursos económicos y esfuerzos humanos, garantizando los bienes, derechos y acciones de los usuarios en cada departamento o región.

d) El catastro fiscal y el Registro de la Propiedad son instituciones íntimamente relacionadas, por lo que la Constitución las contempla en un solo proceso. Ambas

instituciones coordinarán la información que manejan para sus fines específicos y comunes. En la descentralización y regionalización se deja abierta la posibilidad de que esa fluidez al tráfico mercantil se lleve a cabo con los avances que la ciencia pone a nuestra disposición, facilitando los negocios propios de cada departamento o región, a la vez que reducirá esfuerzos y costos a los habitantes de esas comunidades, proporcionándoles la información registral inmediata.”<sup>25</sup>

El Código Civil regula todo lo concerniente al Registro de la Propiedad en su Libro Cuarto del artículo 1124 al artículo 1250.

De igual forma existen varios decretos que regulan el funcionamiento del Registro de la Propiedad como el decreto 30-2005 Reglamento de los Registros de la Propiedad. Que en su artículo 1 establece: El presente reglamento tiene por objeto regular la forma en que los Registros de la Propiedad desarrollarán las actividades y prestarán los servicios que, conforme a la ley, les corresponde; se organizan, funcionan y rigen por la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil, las disposiciones especiales de otras leyes, el presente reglamento y otros acuerdos.

De igual forma se cuenta con la siguiente normativa:

Acuerdo Gubernativo no. 325-2005, Arancel General para los Registros de la Propiedad.

Decreto Numero 62-97, Ley de Inmovilización de Bienes Registrados.

Decreto Numero 51-2007 Ley de Garantías Mobiliarias y su reglamento.

Acuerdo Gubernativo número 55-2010 Arancel del Registro de Garantías Mobiliarias.

Es así como se establece que en Guatemala la Actividad Registral, está sometida a un régimen legal.

## **2.6 Función y Organización del Registro de la Propiedad.**

En cuanto a su organización se determina que en Guatemala en materia inmobiliaria, existen por un lado el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, con sede en la Ciudad de Guatemala, que tiene a su cargo los libros de los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Escuintla, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa,

---

<sup>25</sup> Samayoa San Juan, Paola Elizabeth. *“La necesidad de impulsar el trámite de la Inmovilización de bienes registrables en defensa del patrimonio de las personas.”* Op. Cit. Pág. 44.

El Progreso, Zacapa, Chiquimula, Izabal, Petén, Baja Verapaz y Alta Verapaz. El Segundo Registro con sede en la Ciudad de Quetzaltenango tiene a su cargo los libros de Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepequez, San Marcos, Totonicapán, Sololá, el Quiche y Huehuetenango.

Además existen las agencias o sedes, en la ciudad y en el interior del País.

Cada Registro está a cargo de un Registrador propietario, nombrado por el Presidente de la República, mediante acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación. En cada Registro existe un Registrador sustituto, nombrado también por el ejecutivo a propuesta por el propietario. También existen uno o varios registradores auxiliares designados por el registrador propietario bajo su responsabilidad.<sup>26</sup>

Los documentos, libros y todas las actuaciones son públicos y únicamente perjudica a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro.

Básicamente la Función se concretiza en lo establecido en la definición que establece el artículo 1124 teniendo como objeto y función la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes.

Los libros que obligatoriamente debe llevar el Registro son:

- De entrega de documentos
- De inscripciones
- De cuadros estadísticos
- De índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles.

---

<sup>26</sup> <sup>26</sup> Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan. Op. Cit. Pág. 65.

En base al artículo 1220 del Código Civil. En el artículo 1221, se regula de igual forma que deben llevarse los libros que sean necesarios para inscripciones especiales y los demás que determine el reglamento del Registro.

El Reglamento del Registro identificado con anterioridad, enumera esos libros en su artículo 3ro. Estableciendo:

Además de los libros ordenados por el Código Civil, los Registros de la Propiedad llevarán los siguientes:

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

El artículo 4 del reglamento indica: todos los libros que se lleven en los Registros, serán rallados y foliados de manera uniforme. Cuando estos se lleven en forma electrónica o similar, deberán cumplir los mismos requisitos en cuanto a su uniformidad, inalterabilidad, seguridad y certeza jurídica, así como su publicación por los medios idóneos.

Todos los libros de los Registros son Públicos y solo hacen fe los llevados en forma legal.

## **2.7 Segundo Registro de la Propiedad.**

Como se ha indicado con anterioridad el nombre oficial del Registro de la Propiedad ubicado en Quetzaltenango, se denomina actualmente SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD y que fue creado en base al Acuerdo Gubernativo de fecha diecinueve de junio de mil ochocientos setenta y siete, durante el gobierno de Justo Rufino Barrios.

El mismo está organizado con una estructura orgánica y funcional similar a la del Registro General, está liderado por un Registrador Titular, quien es nombrado por el Presidente de la República. De igual forma se integra por un Registrador Sustituto, Secretario General, Registradores Auxiliares, operadores y demás personal que sea necesario para el buen funcionamiento de la institución.

Es de indicar que el Registrador Titular del Segundo Registro de la Propiedad, forma parte de la Comisión Nacional Registral, pues así se establece que tiene un papel importante para las decisiones de modernización y desarrollo de los Registros de la Propiedad en Guatemala.

En cuanto a su régimen económico se establece que tiene su propio presupuesto y su fuente de ingresos radica exclusivamente en los que se originan de la aplicación del arancel para los Registros de la Propiedad.<sup>27</sup>

En cuanto a su Jurisdicción, el Segundo Registro con sede en la Ciudad de Quetzaltenango tiene a su cargo los libros de Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepequez, San Marcos, Totonicapán, Sololá, el Quiche y Huehuetenango.

### **2.7.1 Misión Y Visión**

“VISIÓN: Ser una institución pública registral moderna y vanguardista; integrada por personal comprometido y competente; preparado tecnológicamente para brindar eficiencia, transparencia y certeza jurídica a las operaciones registrales.

---

<sup>27</sup> Figueroa, Claudia Lavinia y Daniel Ubaldo Ramirez. “Derecho registral”. Op. Cit. Pag. 112 y 113.

MISIÓN: Brindar protección y seguridad a las operaciones registrales relativas a los bienes inmuebles y muebles identificables, a través de procesos ordenados y lineamientos establecidos bajo el marco de la ley, con principios y guías registrales enfocados en resguardar los derechos de propiedad de los ciudadanos en la región sur occidente de Guatemala.”<sup>28</sup>

Es así como se establece que el Segundo Registro de la Propiedad en base a su visión y misión trabaja específicamente para brindar esa protección y ante todo la seguridad jurídica con la efectividad y diligencia correspondiente que merecen los usuarios, que encomiendan la protección de sus diferentes bienes.

---

<sup>28</sup> Segundo Registro de la Propiedad: <http://srp.gob.gt/> consulta: 10-01-2015.

## CAPITULO III

### SISTEMA BIOMÉTRICO DE INMOVILIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES

#### 3.1.1. Esbozos Históricos del Sistema Biométrico.

El Sistema Biométrico no se puso en práctica en las culturas occidentales hasta finales del siglo XIX, pero era utilizada en China desde al menos el siglo XIV. Un explorador y escritor que respondía al nombre de Joao de Barros escribió que los comerciantes chinos estampaban las impresiones y las huellas de la palma de las manos de los niños en papel con tinta. Los comerciantes hacían esto como método para distinguir entre los niños jóvenes.<sup>29</sup>

En Occidente, la identificación confiaba simplemente en la memoria de Eidetic (memoria fotográfica) hasta que Alphonse Bertillon, jefe del departamento fotográfico de la Policía de París, desarrolló el sistema antropométrico (también conocido más tarde como Bertillonage) en 1883. Este era el primer sistema preciso, ampliamente utilizado científicamente para identificar a personas. Funcionaba midiendo de forma precisa ciertas longitudes y anchuras de la cabeza y del cuerpo, así como registrando marcas individuales como tatuajes y cicatrices. El sistema de Bertillon fue adoptado extensamente en occidente hasta que aparecieron defectos en el sistema – principalmente problemas con métodos distintos de medidas y cambios de medida. Después de esto, las fuerzas policiales occidentales comenzaron a usar la huella dactilar– esencialmente el mismo sistema visto en China cientos de años antes. En 1985 los doctores Leonard Flom y Aran Safir realizaron una investigación y documentación que les concedió una patente en 1987. En 1989 Flom y Safir recurrieron a John Daugman para crear algoritmos para el reconocimiento de iris. Estos algoritmos, patentados por Daugman en 1994 y que son propiedad de Iridian Technologies, son la base para todos los productos de reconocimiento de iris. En 1993 la Agencia Nuclear de Defensa empezó a trabajar con IriScan, Inc. para

---

<sup>29</sup> "Tecnologías biométricas aplicadas a la seguridad". Marino Tapiador, Juan Alberto Sigüenza. Editorial RAMA, 2005 ISBN 13 / Cód Barra: 9788478976362 <http://www.cucorent.com/biometria.html>. Fecha de consulta: 26/03/15.

desarrollar y probar un prototipo. Dieciocho meses después el primer prototipo se completó y está disponible comercialmente.<sup>30</sup>

En estos últimos años el Sistema Biométrico ha crecido desde usar simplemente la huella dactilar, a emplear muchos métodos distintos teniendo en cuenta varias medidas físicas. Las aplicaciones de la biometría también han aumentado –desde sólo identificación hasta sistemas de seguridad y más.

El Segundo Registro de la Propiedad, con sede en la ciudad de Quetzaltenango, derivado de ello en el año 2006 se inició la implementación del sistema de cómputo denominado Fénix, con este nuevo modelo de operación se digitalizaron las operaciones registrales y consecuentemente a principios del año dos mil trece, en el mes de febrero, fue implementado el Sistema Biométrico en la Inmovilización de Bienes Inmuebles en el Segundo Registro de la Propiedad, con el objeto de proporcionar una mayor seguridad registral, a los propietarios de bienes registrados.

### **3.1.2. Definición de Biométrica.**

La biométrica es la ciencia de la medición de propiedades físicas de los seres vivos y para el ingeniero es el reconocimiento automático de los individuos sobre la base de sus características de comportamiento y biológicos.<sup>31</sup>

Los rasgos relativos al comportamiento de la persona pueden ser por ejemplo, su firma y fotografía.

La Biométrica (o) es aquella rama de la ciencia que se encarga poder identificar a una persona mediante un sistema de seguridad.<sup>32</sup>

El objetivo de un sistema de reconocimiento es, generalmente, es el siguiente: dada una imagen de una persona desconocida y encontrar una imagen de la misma

---

<sup>30</sup> Loc. cit.

<sup>31</sup> Loc. cit.

<sup>32</sup> Loc. cit.

persona en un conjunto de imágenes conocidas, o imágenes de entrenamiento. La gran dificultad añadida es la de conseguir que este proceso se pueda realizar en tiempo real. El sistema identificará las personas presentes en imágenes o videos automáticamente.

### **3.1.3. Definición de Sistema Biométrico.**

“Sistemas biométricos se utilizan para la identificación automática de personas mediante el uso de características físicas del individuo o de su comportamiento. Estas pueden ser su cara, el iris de los ojos o sus huellas dactilares: Son rasgos únicos e intransferibles de cada persona.”<sup>33</sup>

El sistema Biométrico ayuda a solventar el problema de identificación positiva de una persona e intenta identificar las características físicas de la misma.

### **3.1.4. Características del Sistema Biométrico.**

Un sistema biométrico tiene las características siguientes:

1. Universalidad: cualquier persona posee esa característica;
2. Unicidad: la existencia de dos personas con una característica idéntica tiene una probabilidad muy pequeña;
3. Permanencia: la característica no cambia en el tiempo; y
4. Cuantificación: la característica puede ser medida en forma cuantitativa.<sup>34</sup>
5. El desempeño, que se refiere a la exactitud, la rapidez y la robustez alcanzada en la identificación.
6. La aceptabilidad, que indica el grado en que la gente está dispuesta a aceptar un sistema biométrico en su vida diaria, porque inspirar "confianza" a los mismos
7. La fiabilidad, que refleja cuán difícil es burlar al sistema. El sistema biométrico debe reconocer características de una persona viva.<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup> Fuente de innovaciones, Ingeniería, Informática y Electrónica. 2005-2009. <http://www.idose.es/biometria>. Fecha de consulta: 20/03/15.

<sup>34</sup> Selectos Tecnología, ¿Qué son los sistemas biométricos?, Cruceña Bancada. <http://eju.tv/2009/04/que-son-los-sistemas-biometricos/#sthash.CMCYzhfT.dpuf>. Fecha de consulta: 20/03/15.

<sup>35</sup> Loc. cit.

Éstas son las características del Sistema Biométrico que determinan la importancia del mismo.

### **3.1.5. Clases de Sistemas.**

Los muy conocidos y utilizados son los que se enumeran a continuación:

- “1. Voz
2. Huella dactilar
3. Características faciales
4. Iris
5. Retina
6. Dinámica mecanográfica
7. Características del oído.
8. Geometría de la mano
9. ADN”<sup>36</sup>

Entre los diferentes sistemas biométricos podemos destacar los sensores de huella dactilar y facial, pues es una tecnología que ha llegado a un nivel de madurez importante que permite realizar numerosas aplicaciones allí en donde se requiera la identificación fácil e inequívoca de personas.

#### **3.1.5.1. Automated Fingerprint Identification System –AFIS-**

Una huella dactilar está formada por una serie de surcos, las terminaciones o bifurcaciones son llamadas puntos de minucia. Cada uno de estos puntos tiene una característica y una posición única, que puede ser medida. El sistema AFIS es el encargado de generar un patrón matemático comparando y obteniendo la identidad de una persona. Las huellas digitales se clasifican de acuerdo a la forma en la que fueron obtenidas. El AFIS es un sistema de identificación de uso civil, que registra las diez huellas planas de la persona en modalidad. En este tipo de huellas digitales

---

<sup>36</sup> De la Roca Argueta, José Miguel. Tecnologías de Identificación Automática, Basadas en Biometría. Guatemala, 2003, Tesis: Facultad de Ingeniería en Informática y Sistemas, Universidad Rafael Landívar, pág. 14.

lo más importante es que se capture el centro de la huella (finger print core), y el análisis se realiza en forma de espiral del centro hacia afuera.<sup>37</sup>

El sistema AFIS está compuesto de Hardware y Software integrados que permite la captura, consulta y comparación automática de huellas dactilares, basados en las ciencias biométricas, la matemática, los cálculos de transformadas (Fourier) la coherencia y la correlación, a partir de la lectura de una imagen alineada de rasgos integrales paralelos.

### **3.1.5.2. Face Recognition System –FRS-**

El análisis del rostro se basa en los patrones que no pueden ser modificados por medio de cirugía estética, actualmente por medio de cirugía estética se puede modificar el tamaño del mentón, la forma y tamaño de la nariz, así como de los pómulos, sin embargo es imposible modificar el ancho de los ojos, la separación entre ojos, así como la distancia que existe entre los ojos y la boca, tamaño de la boca, etc. Identificación de Puntos Característicos de rostro. Los sistemas FRS al igual que los sistemas AFIS no analizan las fotografías, analizan la similitud estadística entre los templates generados a partir de una fotografía. Los sistemas FRS necesitan que las fotografías analizadas cumplan con ciertas características para aumentar su nivel de exactitud.<sup>38</sup>

### **3.1.6. Esquema de Funcionamiento del Sistema Biométrico**

- Reconocimiento: (¿quién es?) Se compara la muestra con todos los patrones almacenados de los distintos usuarios del sistema<sup>39</sup>
- Autenticación: (¿es quién dice ser?) Se compara la muestra con los datos almacenados en el sistema.

---

<sup>37</sup> Informe del funcionamiento del sistema biométrico, dirección de procesos. Guatemala. <http://www.informe-de-funcionamiento-del-sistema-de-identificacion-biometrica-sibio-afis-y-frs-direccion-de-pro>. Fecha de consulta: 20/03/15.

<sup>38</sup> Loc. cit.

<sup>39</sup> Sánchez Ávila, Carmen. Biometría. Madrid España. <http://www.gb2s.es/>. Fecha de consulta. 26/03/15.

Este esquema es lo que verifica y evita suplantación de personas.

### **3.2. Inmovilización de Inmueble.**

“Se deberá implementar los servicios de inmovilización electrónica de inmuebles, con la identificación de los propietarios mediante un dispositivo de identificación biométrica, tal como la huella digital. Deberán prevalecer condiciones de alta seguridad sobre esta funcionalidad y simplificación del proceso para beneficio del usuario.”<sup>40</sup>

Al inmovilizar un bien inmueble, el propietario se limita por un plazo determinado, a no vender, donar, hipotecar, dar en prenda, constituir servidumbres, dar en usufructo, esta limitación no afecta operaciones ya inscritas, ni anotaciones y cancelaciones de orden judicial como por ejemplo: anotación de embargo, y anotación de demanda o sus respectivas cancelaciones.

#### **3.2.1. Inmovilización Voluntaria.**

Es requisito indispensable que la inmovilización de un bien inmueble registrado se efectúe con la voluntad propia del propietario de bien.

#### **3.2.2. Regulación legal.**

El Estado de Guatemala tiene la obligación de proteger o salvaguardar la propiedad de cualquier persona que tiene registrado en el Segundo Registro de la Propiedad, de tal manera que provee los mecanismos (Sistema Biométrico) para la inmovilización voluntaria de inmueble, el cual está regulado y garantizado por el ordenamiento jurídico guatemalteco.

La Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, decreto número 62-97, surge como iniciativa del Congreso de la República de Guatemala, con la finalidad de proporcionar un mecanismo alternativo a los propietarios de bienes inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad, que deseen limitar su enajenación o gravamen por un

---

<sup>40</sup> Una publicidad del Registro General de la Propiedad. Plan Estratégico. Guatemala, C.A, 2006. <http://www.rgp.org.gt>. Fecha de consulta: 26.03.15.

plazo máximo de tres años. La importancia de esta ley radica en el espíritu de rescatar la seguridad jurídica y el derecho de propiedad privada, como uno de los valores máximos del Estado a tutelar y pese a la venta de bienes en forma fraudulenta, se crea dicha ley facultando así a los propietarios a limitar en forma voluntaria los siguientes actos (vender, donar, hipotecar, dar en prenda, constituir usufructo, constituir servidumbres).

## CAPITULO IV

### IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA BIOMÉTRICO EN LA INMOVILIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE QUETZALTENANGO

#### 4.1. Realidad del Sistema Biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles en el Segundo Registro de la Propiedad.

Este estudio servirá para conocer y comprender la realidad del Sistema Biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles en el Segundo Registro de la Propiedad. Para que se conozca esa realidad registral es necesario estudiar lo siguiente:

Con el Sistema Biométrico se logra evitar que otras personas se adueñen de la propiedad sin el consentimiento del propietario. Porque en la actualidad, es noticia constante el hecho que muchos propietarios han sido afectados por el robo de bienes inmuebles, pues se ven en la necesidad de reivindicar sus bienes, viéndose obligados a entablar en la vía ordinaria la nulidad de las inscripciones registrales que no han sido provocadas por ellos.

También se han dado casos en donde propietarios de bienes inmuebles inscritos en el Segundo Registro de la Propiedad residen en el extranjero y luego de un buen lapso de tiempo vienen a Guatemala y solicitan una certificación en el referido registro del terreno de su propiedad y la gran sorpresa es que se les informa que ellos ya no eran los propietarios de tales inmuebles; y se trataba de una compraventa falsa en el cual el nombre y documento de identificación del supuesto comprador no existía en ningún registro y que el Notario que daba fe había fallecido meses atrás.

Los estafadores gravaban y vendían los terrenos a terceras personas.

El derecho de propiedad y la seguridad registral en Guatemala, se ha vulnerado de tal manera, que ante la inexistencia de nuevas leyes y procedimientos legales, ha

salido de las manos de las autoridades el salvaguardar la propiedad. Por estos motivos y muchos más se implementó el Sistema Biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles en el Segundo Registro de la Propiedad a través de criterios registrales.

#### **4.2. ¿Qué es la inmovilización de bienes registrados en el Segundo Registro de la Propiedad?**

Es un acto a través del cual el propietario impide que alguien pretenda efectuar en el Segundo Registro de la Propiedad algún movimiento sobre su propiedad sin autorizarlo.

La anotación de inmovilización consiste en un asiento provisional por determinado tiempo en el Segundo Registro de la Propiedad que tiene por objeto garantizar un derecho de propiedad personal, resguardando el patrimonio de las personas. Es aquella razón que se hace constar en el libro y folio, donde se encuentra el asiento de inscripción una finca donde se establece que la finca tiene una Inmovilización.

El Decreto 62-97 del Congreso de la República permite la inmovilización de los bienes registrados, de tal manera no sean enajenados o gravados sin el consentimiento del propietario.

#### **4.3. Bienes que se pueden inmovilizar.**

Se pueden inmovilizar todos los bienes y derechos inscritos en el Segundo Registro de la Propiedad, como por ejemplo: propiedad, usufructo, derechos de copropiedad, etc.<sup>41</sup>

#### **4.4. Personas que pueden solicitar la inmovilización.**

- El propietario.
- El representante legal de personas jurídicas (Sociedades anónimas, asociaciones, fundaciones, etc.).

---

<sup>41</sup> Aldana Marroquín, Miguel Ángel, Operador Registral del Segundo Registro de la Propiedad. Fecha de entrevista: 25/03/15.

- El nudo propietario.
- El usufructuario.
- El copropietario o los copropietarios en forma separada o conjunta, con relación a su respectivo derecho.
- Los mandatarios que pueden disponer de los bienes del mandante.
- El representante legal del menor de edad en ejercicio de la patria potestad o tutela, o por medio de mandatario especial.
- El representante legal del ausente o incapaz, sea éste el guardador de los bienes o quien nombre el juez como medida cautelar.
- El administrador o representante legal de la mortual (albacea o administrador de los bienes hereditarios).
- Los ejecutores especiales.<sup>42</sup>

Ninguna persona que no esté debidamente identificado, o que actué en nombre de otra persona sin que presente los documentos legales de la representación no podrá hacer uso del sistema biométrico de Inmovilización

#### **4.5. Garantías que ofrece el Sistema Biométrico de Inmovilización.**

Las garantías que este sistema nuevo ofrece a los usuarios del Segundo Registro de la Propiedad, son las siguientes:

- Es personal porque solo el titular del derecho real, puede tener acceso a la inmovilización y a su respectiva cancelación siempre y cuando esté registrada la huella dactilar en el sistema biométrico.
- Rapidez: el trámite de la inmovilización de un bien por medio del sistema biométrico es sencillo y ágil.
- Económico: el trámite y cancelación de la inmovilización de un bien inmueble tiene un costo bastante bajo de ciento sesenta quetzales (160.00) el cual debe de ser pagado en las cajas del Segundo Registro de la Propiedad.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> RGP. ¿Cómo evitar que otras personas se adueñen de su propiedad sin su consentimiento?

*¡¡ INMOVILÍCELAREGISTRALMENTE !!*. Folleto #1, Guatemala, 2012. Pág. 2.

<sup>43</sup> Trifoliar: Segundo Registro de la Propiedad. "Protegiendo lo que es tuyo". Pasos para la Inmovilización de Bienes Registrados. Quetzaltenango.

- Seguridad: existía inseguridad registral por lo que el Segundo Registro de la Propiedad creó conveniente crear la Dirección de Seguridad Registral, consecuentemente el Sistema Biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles.

Las garantías mencionadas son eficientes para la correcta protección de los bienes inmuebles del usuario registrados en el Segundo Registro de la propiedad.

#### **4.6. Requisitos y procedimiento para llevar a cabo la inmovilización voluntaria de bienes inmuebles registrados en el Segundo Registro de la Propiedad.**

La inmovilización voluntaria de bienes registrados se encuentra contenida dentro de nuestro ordenamiento jurídico en el Decreto Número 62-97 del Congreso de la República.

La referida ley, surgió a raíz de los múltiples problemas que se han originado en el Registro de la Propiedad, como consecuencia de que los bienes son fácilmente movilizables por personas inescrupulosas en perjuicio de los propietarios, y es así como nace la necesidad de inmovilizar los mismos a efecto de evitar que terceras personas defrauden el patrimonio de los legítimos propietarios.

El problema radica en la inseguridad registral, pues fácilmente los bienes son movilizables por la creación de instrumentos falsos, sin el consentimiento de los propietarios, de allí se generó la necesidad de crear una ley que proporcione a las personas certeza jurídica sobre sus bienes.

Los requisitos y el procedimiento para llevar a cabo la inmovilización voluntaria de bienes registrados, se encuentra contenido en el Decreto Número 62-97 del Congreso de la República, siendo éste:

#### **4.6.1. Primer paso: Solicitud**

- a) Esta debe ser presentada en forma escrita en original y copia, con legalización notarial de firma e impresión digital del solicitante en original, ante el Registro de la Propiedad en el cual se encuentra inscrito el bien objeto del trámite.
- b) La solicitud debe contener todos los datos de identificación personal del solicitante (nombre, edad, estado civil, profesión u oficio, nacionalidad, Documento Personal de Identificación con su respectivo número de CUI.).
- c) En dicha solicitud debe incluirse la identificación del bien o bienes que se desean afectar.
- d) La solicitud signada por el propietario del bien o bienes, deberá hacerse bajo juramento de decir 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.

#### **4.6.2. Segundo paso**

Comprar en cabina de información la hoja de presentación de documentos con valor de un Q.1.00, llenarla debidamente y adjuntarla a la anterior documentación.<sup>44</sup>

#### **4.6.3. Tercer paso**

Cancelar en área de cajas los honorarios del registro con valor de Q.160.00<sup>45</sup>  
(Artículo 2 Arancel General para los Registros de la Propiedad, acuerdo gubernativo 325-2005)

#### **4.6.4. Plazo**

- a) El propietario del bien o bienes, debe indicar en su solicitud el plazo (días, meses o años) por el cual desea realizar la inmovilización.
- b) Si el interesado no indica plazo alguno, se hará la anotación por el plazo máximo establecido en el la ley, el cual es de tres años cada vez.

---

<sup>44</sup> Loc. cit.

<sup>45</sup> Loc. cit.

c) El plazo de inmovilización solicitado o el legal, podrá ser prorrogado mediante solicitud que contenga las características establecidas en la ley, por uno o más períodos iguales.

#### **4.7. Requisitos y procedimiento para llevar a cabo la cancelación de una inmovilización voluntaria de bienes registrados.**

El procedimiento para llevar a cabo la cancelación de una inmovilización voluntaria de bienes registrados se encuentra contenido en el Decreto Número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, siendo éste:

##### **4. 7.1 Cancelación por vencimiento del plazo establecido.**

Una vez vencido el plazo indicado para la inmovilización, la anotación dejará de surtir efectos, sin necesidad de gestión alguna.

##### **4.7.2. Cancelación sin vencimiento del plazo establecido.**

Estando vigente la anotación, el o los propietarios del bien podrán pedir su cancelación, por medio de solicitud, la cual debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a) La solicitud debe realizarse por medio de acta notarial de declaración jurada en la que conste la decisión del propietario de cancelar la limitación recaída sobre el bien o bienes. En dicha acta notarial el solicitante deberá dejar impresa su huella dactilar.
- b) Acreditar fehacientemente la propiedad del bien.
- c) A la solicitud debe adjuntarse 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. (Actualmente sería certificación extendida por el Registro Nacional de las personas relacionado con Documento Personal de Identificación DPI).
- d) Previo a cancelar la inmovilización por parte del Registro de la Propiedad, éste deberá corroborar, por 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.

La cancelación por esta vía es cuando el plazo no ha culminado, es cuando el usuario desea cancelarla por cualquier motivo, allí donde es práctico la nueva solicitud, porque si vence el plazo, inclusive dice la ley que sin mayor trámite se dará por terminado los efectos de la inmovilización.

Cabe mencionar que todavía, el encargado del departamento del Sistema Biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles en el Segundo Registro de la Propiedad levanta un acta en donde se hace constar que el usuario solicita la cancelación de la inmovilización como un filtro más, pero realmente este sistema viene a dar una salida práctica y el usuario se ha de sentir respaldado en el sentido de que si solicita la inmovilización de su bien inmueble, también puede cancelarla en cualquier momento en forma rápida y sencilla.

#### **4.8. Observaciones importantes en cuanto a la inmovilización de bienes inmuebles en el Segundo Registro de la propiedad.**

1.- La inmovilización de bienes no afecta las operaciones ya inscritas, ni impide que se efectúen inscripciones, anotaciones o cancelaciones de cualquier naturaleza originadas por orden judicial.

2.- Si el usuario aún no tiene bienes o derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, pero está por presentar una inscripción, puede acompañar la solicitud de inmovilización o incluirla en el propio instrumento público en que se adquieran los bienes o derechos a cualquier título.

3.- Una persona que se encuentra en el extranjero puede inmovilizar su inmueble inscrito en el Segundo Registro de la Propiedad por medio de su mandatario

cumpliendo con los requisitos, o cumpliendo con los requisitos de documentos provenientes del extranjero.

4.- No se puede hipotecar un bien inmueble estando inmovilizado, para efectuar esta operación es necesario que previamente se cancele la inmovilización.

5.- El titular de derechos inscritos que haya inmovilizado puede solicitar la inmovilización quede sin efecto.<sup>46</sup>

#### **4.9. Importancia del Sistema Biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles, en el Segundo Registro de la Propiedad.**

La importancia del Sistema Biométrico en la inmovilización de bien inmueble radica en que el Segundo Registro de la Propiedad es el órgano más importante del poder administrativo en cuanto a dar certeza y seguridad jurídica a la inscripción de la propiedad.

El conocimiento de la existencia del Sistema Biométrico se logra a través de la publicidad y ésta depende de la seguridad jurídica que proporciona el Segundo Registro de la Propiedad. La necesidad de utilizar el Sistema Biométrico en la Inmovilización de un bien inmueble es por la necesidad de evitar cualquier estafa, falsedad, etc. El Segundo Registro de la Propiedad es un medio de seguridad del tráfico jurídico.

Por lo que este medio moderno y estratégico permitirá fortalecer el quehacer del Segundo Registro de la Propiedad en beneficio de la construcción de la certeza y seguridad jurídica de la propiedad del usuario del mismo. Es necesario que haya interés por parte del Registrador y su equipo de trabajo en llevar a cabo este sistema de inmovilización.

---

<sup>46</sup> Loc. cit

#### **4.10. Eficacia jurídica en el Sistema Biométrico en la Inmovilización de Bien Inmueble en el Segundo Registro de la Propiedad.**

Con el transcurso de los años se realizaron modificaciones e implementación de la tecnología en el Segundo Registro de la Propiedad y actualmente las operaciones de éste se agilizaron, ya son más rápido y sencillos, consecuentemente el procedimiento registral es más seguro y eficaz.

La actual existencia del Sistema Biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles es otro gran avance en cuanto a la modernización del Segundo Registro de la Propiedad, la efectividad de los medios que indica la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, decreto número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala y mayor seguridad a la propiedad del usuario.

#### **4.11. ¿Qué beneficios tiene para una persona inmovilizar su bien inmueble en el Segundo Registro de la Propiedad?**

Aquel que tiene inscrito un derecho real en el Segundo Registro de la Propiedad, funciona con lo que se llama el principio de legitimación que con el cual en el presente caso se presume que el bien inmueble inscrito en dicho registro existe y pertenece a su titular en la forma determinada por el asiento e inscripción respectiva, es decir oponible a terceros. Sin embargo existe la posibilidad de que el propietario sea afectado por cualquier hecho ilícito como por ejemplo: estafa, fraude, falsificación, etc., para mayor seguridad es preciso que el propietario haga uso del Sistema Biométrico a través de la presentación de la solicitud de inmovilización de su bien inmueble en el Segundo Registro de la Propiedad.

#### **4.12. La necesidad de un buen manejo del Sistema Biométrico por parte del Segundo Registro de la Propiedad al momento de la inmovilización de un bien inmueble.**

Es necesario de un buen manejo del Sistema Biométrico por parte del Segundo Registro de la Propiedad para asegurar las inscripciones de inmovilización, ya que las personas que cuenten con este servicio ostentan una especial ventaja frente a

terceros, de esa manera será más difícil defraudarlos, estafarlos, despojarlos o afectarlos de cualquier otra forma de sus bienes inmuebles. Consecuentemente el usuario que cuente con una inmovilización de su bien adquiere mayor firmeza, certeza y seguridad jurídica.

También implica para el buen manejo de este sistema la emisión de una ley que regule al mismo para mayor certeza y seguridad jurídica.

#### **4.13. Ventajas del Sistema Biométricas en la inmovilización de bienes inmuebles en el Segundo Registro de la Propiedad.**

Las principales ventajas del Sistema Biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles, son los siguientes:

Bajo costo ya que a comparación de la inmovilización Biométrico, que se realiza en el Registro General de la Propiedad, se debe de pagar un experto para que de un dictamen de la huella digital del propietario sea legitima, el cual aumenta el costo más lo que se debe pagar en el Registro de la Propiedad.

No hay costo de mantenimiento. Al no haber ningún dispositivo externo de identificación, no hay que renovarlo cada cierto tiempo por caducidad, desperfecto.

No se puede olvidar. Al no haber ninguna contraseña, toda vez que con la huella digital se registra en el sistema biométrico la cual queda registrada.

Resultan complejas de falsificar, por la Seguridad Registral que presta el Segundo Registro de la Propiedad.<sup>47</sup>

Accesibilidad a la información y no se piden muchos requisitos para que un bien se pueda inmovilizar por medio del sistema Biométrico.

“Las ventajas de un sistema biométrico son evidentes:

- Una identificación segura y única del individuo.

---

<sup>47</sup> Loc. cit.

- El "código" de identificación es intransferible. Solamente la persona autorizada es identificada como tal.
- El código biométrico ni se puede perder ni se puede olvidar, pues la persona autorizada siempre lo lleva consigo.
- Un sistema de huellas dactilares tiene coste cero en consumibles y mantenimiento. <sup>48</sup>

La información del bien y del propietario queda en el sistema Biométrico resguardando datos, y no son rebelados al público.

#### **4.14. Desventajas del Sistema Biométricas en la inmovilización de bienes inmuebles en el Segundo Registro de la Propiedad.**

El principal riesgo que se deriva de los sistemas biométricos es la suplantación de identidad mediante la imitación (cara) o la reproducción (huella) del rasgo a reconocer. Para evitarlo es necesario que el Segundo Registro de la Propiedad cuente con tecnología muy avanzada que no permita ninguna suplantación, y un personal capacitado y diligente en detectar cualquier anomalía de esta clase.

La falta de conocimiento suficiente por parte de los usuarios de la existencia del Sistema Biométrico en la inmovilización de inmuebles en el Segundo Registro de la Propiedad implica una desventaja en cuanto a su promoción y utilización.

La falta de una ley específica que regula la existencia, utilización, funcionamiento y efectividad del Sistema Biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles registrados.

---

<sup>48</sup> Loc. cit.

## CAPITULO V

### PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y ANÁLISIS DE RESULTADOS.

#### 5.1.1. Presentación.

CON FECHA DIECINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL QUINCE, SE ENTREVISTÓ A LA LICENCIADA: GRABRIELA CHAN. DIRECTORA DE SEGURIDAD REGISTRAL DEL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD CON SEDE EN LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO, QUIEN VERTIÓ LAS RESPUESTAS SIGUIENTES:

1.- Para usted ¿Qué es el Sistema Biométrico de Inmovilización de Bienes Inmuebles?

Es un mecanismo de seguridad que permite la inmovilización de derechos reales. Por medio del Sistema Biométrico se enlaza la finca con las impresiones dactilares y los datos personales del propietario debidamente acreditado.

2.- ¿Sabe si sirve el Sistema Biométrico de Inmovilización de bienes inmuebles en Quetzaltenango?

Sí, porque es un medio de seguridad que tiene el usuario o propietario durante el plazo que establece la ley que son tres años máximos para que no se realice ninguna operación registral durante ese tiempo ya que se encuentra inmovilizado.

3.- ¿Cómo cree que se implementó el Sistema Biométrico de Inmovilización de Bienes Inmuebles en Quetzaltenango?

A través del cumplimiento de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados. Decreto número 62-97.

4.- ¿Inmovilizaría su bien inmueble a través del Sistema Biométrico?

Sí, porque es un mecanismo de seguridad que no permite que se realice ninguna operación registral, por encontrarse inmovilizado por solicitud del propietario.

5.- ¿Cómo considera usted que se utiliza por parte de los usuarios, el Sistema Biométrico que facilita el Segundo Registro de la Propiedad?

Se utiliza de manera eficiente, porque existe seguridad por registro de huella dactilar y toma de fotografía.

6.- ¿Cuál es la importancia del Sistema Biométrico?

Únicamente funciona con las impresiones dactilares y datos personales del propietario.

7.- ¿Los usuarios tienen suficiente conocimiento sobre la existencia del Sistema Biométrico de Inmovilización de Bienes Inmuebles del Segundo Registro de la Propiedad?

Sí, porque se ha publicado en revistas y se recomienda a los Notarios dar a conocer a sus clientes la existencia de tal servicio y personalmente al usuario la inmovilización de inmueble, además se hicieron publicaciones el Diario Oficial de Centroamérica.

8.- ¿Considera usted que el Sistema Biométrico da certeza a los usuarios al momento de inscribir sus bienes?

Sí, porque la inmovilización es una anotación que se realiza en el folio de la finca.

9.- ¿Cree que el sistema biométrico implementado por el Segundo Registro de la Propiedad da garantía y seguridad jurídica a los bienes de los usuarios para evitar cualquier anomalía?

Sí, porque en el Sistema Biométrico queda gravada la fotografía y huella dactilar del usuario, además se inscribe como anotación en el folio de la finca respectiva, lo cual no permite que se realicen alguna operación catastral por tener esa limitación o gravamen anotado.

CON FECHA DIECINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL TRECE, SE ENTREVISTÓ AL LICENCIADO: VÍCTOR MANUEL DE LEÓN. OFICIAL OPERADOR DEL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD CON SEDE EN LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO, QUIEN VERTIÓ LAS RESPUESTAS SIGUIENTES:

1.- Para usted ¿Qué es el Sistema Biométrico de Inmovilización de Bienes Inmuebles?

Es el sistema que garantiza a los propietarios de bienes registrados su inmovilización y que durante el tiempo que el interesado solicitó no pueda hacerse ninguna operación registral relativa al bien o gravamen que lo lesionen.

2.- ¿Sabe si sirve el Sistema Biométrico de Inmovilización de bienes inmuebles en Quetzaltenango?

Sí, porque garantiza mayor protección al inmueble del usuario y además permite que las personas por medio de sus huellas digitales, que es uno de los requisitos que establece la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados pueda cancelarla.

3.- ¿Cómo cree que se implementó el Sistema Biométrico de Inmovilización de Bienes Inmuebles en Quetzaltenango?

En beneficio y seguridad de los propietarios de bienes inmuebles registrados; para evitar que sean falsificadas las escrituras donde constan sus bienes.

4.- ¿Inmovilizaría su bien inmueble a través del Sistema Biométrico?

Sí, porque da seguridad y tranquilidad. Y estando inmovilizado en bien inmueble no sufrirá ningún gravamen, hasta que el propietario solicite su cancelación, a excepción de órdenes judiciales.

5.- ¿Cómo considera usted que se utiliza por parte de los usuarios, el Sistema Biométrico que facilita el Segundo Registro de la Propiedad?

Considero que muy pocas personas tienen conocimiento del Sistema Biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles en el Segundo Registro de la Propiedad por la analfabetización que opera en el país. Sin embargo los Notario son los que deben hacerlo saber a sus clientes.

6.- ¿Cuál es la importancia del Sistema Biométrico?

Sólo el interesado por medio de sus huellas dactilares puede pedir su inscripción como su cancelación.

7.- ¿Los usuarios tienen suficiente conocimiento sobre la existencia del Sistema Biométrico de Inmovilización de Bienes Inmuebles del Segundo Registro de la Propiedad?

No, por la falta de educación de muchas personas, por lo tanto los usuarios desconocen todo lo relacionado con el registro. Que los Notarios den a conocer a su clientela.

8.- ¿Considera usted que el Sistema Biométrico da certeza a los usuarios al momento de inscribir sus bienes?

Sí, porque sólo el interesado puede hacer uso del mismo.

9.- ¿Cree que el sistema biométrico implementado por el Segundo Registro de la Propiedad da garantía y seguridad jurídica a los bienes de los usuarios para evitar cualquier anomalía?

Sí, las huellas dactilares y fotografía dan seguridad y garantía al propietario del bien inmueble.

CON FECHA VEINTE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL QUINCE, SE ENTREVISTÓ AL LICENCIADO: GILBERTO ESTUARDO VALLE FLORES. OPERADOR REGISTRAL DEL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD CON SEDE EN LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO, QUIEN VERTIÓ LAS RESPUESTAS SIGUIENTES:

1.- Para usted ¿Qué es el Sistema Biométrico de Inmovilización de Bienes Inmuebles?

Es solo un proceso electrónico para la captura de la impresión dactilar y genera un código de uso interno y administrativo del Segundo Registro de la Propiedad.

2.- ¿Sabe si sirve el Sistema Biométrico de Inmovilización de bienes inmuebles en Quetzaltenango?

Sí, aunque en menor manera que la forma tradicional.

3.- ¿Cómo cree que se implementó el Sistema Biométrico de Inmovilización de Bienes Inmuebles en Quetzaltenango?

Para unificar los criterios y usos en ambos registros.

4.- ¿Inmovilizaría su bien inmueble a través del Sistema Biométrico?

Sí, facilitaría y daría certeza a la actuación del registro.

5.- ¿Cómo considera usted que se utiliza por parte de los usuarios, el Sistema Biométrico que facilita el Segundo Registro de la Propiedad?

Bastante reducido por el poco conocimiento que se tiene y la falta de divulgación.

6.- ¿Cuál es la importancia del Sistema Biométrico?

Ser una herramienta para el Segundo Registro de la Propiedad, que le permita cumplir con la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, en cuanto a tener los medios propios de verificación de datos.

7.- ¿Los usuarios tienen suficiente conocimiento sobre la existencia del Sistema Biométrico de Inmovilización de Bienes Inmuebles del Segundo Registro de la Propiedad?

No, como había mencionado, falta de divulgación institucional y de conocimiento notarial.

8.- ¿Considera usted que el Sistema Biométrico da certeza a los usuarios al momento de inscribir sus bienes?

Sí, porque los únicos que pueden solicitar son los propietarios de bienes registrados y lo realizan mediante la impresión dactilar o captura de datos.

9.- ¿Cree que el sistema biométrico implementado por el Segundo Registro de la Propiedad da garantía y seguridad jurídica a los bienes de los usuarios para evitar cualquier anomalía?

Sí, porque ya abarca datos personales (huella dactilar) que hacen mucho más difícil la suplantación de personas.

CON FECHA VEINTE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL QUINCE, SE ENTREVISTÓ AL LICENCIADO: FRANCISCO CHOJOLAN. OFICIAL OPERADOR DEL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD CON SEDE EN LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO, QUIEN VERTIÓ LAS RESPUESTAS SIGUIENTES:

1.- Para usted ¿Qué es el Sistema Biométrico de Inmovilización de Bienes Inmuebles?

Es una forma o técnica electrónica de inmovilizar un bien inmueble o mueble, con el sistema electrónica de huella digital.

2.- ¿Sabe si sirve el Sistema Biométrico de Inmovilización de bienes inmuebles en Quetzaltenango?

Sí, porque el propietario garantiza con la inmovilización de no realizar ninguna operación sobre su propiedad por terceras personas y obtener una base de datos.

3.- ¿Cómo cree que se implementó el Sistema Biométrico de Inmovilización de Bienes Inmuebles en Quetzaltenango?

Por medio de un acuerdo y convenio entre los dos registros que existen en Guatemala.

4.- ¿Inmovilizaría su bien inmueble a través del Sistema Biométrico?

No, porque hace que el usuario personalmente deba viajar al lugar donde tenga su base de datos el registro.

5.- ¿Cómo considera usted que se utiliza por parte de los usuarios, el Sistema Biométrico que facilita el Segundo Registro de la Propiedad?

Se utiliza por el uno por ciento de los usuarios, por desconocimiento.

6.- ¿Cuál es la importancia del Sistema Biométrico?

Da certeza jurídica sobre el verdadero propietario de inmueble que desea inmovilizar.

7.- ¿Los usuarios tienen suficiente conocimiento sobre la existencia del Sistema Biométrico de Inmovilización de Bienes Inmuebles del Segundo Registro de la Propiedad?

No, los Notarios como profesionales del derecho saben que aún no está establecido en la ley, por lo tanto acuden a la solicitud formal que la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados establece.

8.- ¿Considera usted que el Sistema Biométrico da certeza a los usuarios al momento de inscribir sus bienes?

Sí, a efecto que al momento de solicitar la inmovilización y su respectiva cancelación es más rápida y con la base de datos se establezca que es la misma persona.

9.- ¿Cree que el sistema biométrico implementado por el Segundo Registro de la Propiedad da garantía y seguridad jurídica a los bienes de los usuarios para evitar cualquier anomalía?

Sí, en virtud de la tecnología y por personas con mala intención falsifican documentos para realizar contratos falsos.

CON FECHA VEINTICINCO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL QUINCE, SE ENTREVISTÓ AL LICENCIADO: MIGUEL ÁNGEL ALDANA MARROQUIN. OFICIAL OPERADOR DEL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD CON SEDE EN LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO, QUIEN VERTIÓ LAS RESPUESTAS SIGUIENTES:

1.- Para usted ¿Qué es el Sistema Biométrico de Inmovilización de Bienes Inmuebles?

Es un sistema implementado por el Segundo Registro de la Propiedad, que garantiza seguridad jurídica a la propiedad, porque tiende a enlazar la finca con las impresiones dactilares y los datos personales del propietario, debidamente acreditado. Se capta las impresiones dactilares por el dispositivo biométrico llamado biocódigo y con el bioreporte se obtiene un resume de la información del propietario y sus inmuebles.

2.- ¿Sabe si sirve el Sistema Biométrico de Inmovilización de bienes inmuebles en Quetzaltenango?

Sí, aunque es utilizado escasamente pero tiende a brindar seguridad jurídica a las propiedades del usuario.

3.- ¿Cómo cree que se implementó el Sistema Biométrico de Inmovilización de Bienes Inmuebles en Quetzaltenango?

Por unificación de criterios de ambos registros, además por los hechos anómalos (estafas, fraudes) que se han suscitado en el Segundo Registro de la Propiedad sobre inmuebles, que han puesto en peligro la garantía y seguridad registral.

4.- ¿Inmovilizaría su bien inmueble a través del Sistema Biométrico?

Sí, para mayor seguridad y certeza jurídica sobre bienes inmuebles.

5.- ¿Cómo considera usted que se utiliza por parte de los usuarios, el Sistema Biométrico que facilita el Segundo Registro de la Propiedad?

No muy utilizado, por desconocimiento del usuario.

6.- ¿Cuál es la importancia del Sistema Biométrico?

Es un servicio novedoso y brinda a los usuarios garantía y protección a sus bienes inmuebles sujetos a registro, impidiendo cualquier suplantación.

7.- ¿Los usuarios tienen suficiente conocimiento sobre la existencia del Sistema Biométrico de Inmovilización de Bienes Inmuebles del Segundo Registro de la Propiedad?

No, porque no todos los usuarios están enterados de la existencia de este servicio, aunque el Segundo Registro de la Propiedad ha cumplido en hacer publicidades sobre el mismo por diferentes medios de comunicación. Sin embargo los Notarios deben orientar e informar a sus clientes sobre la existencia, utilización, funcionamiento y efectividad del Sistema Biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles en el Segundo Registro de la Propiedad.

8.- ¿Considera usted que el Sistema Biométrico da certeza a los usuarios al momento de inscribir sus bienes?

Por supuesto que sí, porque solo el solicitante del servicio puede cancelar la inmovilización mediante la autenticidad de sus huellas dactilares o datos personales.

9.- ¿Cree que el sistema biométrico implementado por el Segundo Registro de la Propiedad da garantía y seguridad jurídica a los bienes de los usuarios para evitar cualquier anomalía?

Sí, porque la propiedad del que solicitó el servicio no puede sufrir ninguna alteración, enajenación, gravamen sin autorización de aquél. De esa forma el usuario garantiza su inmueble contra cualquier fraude, estafa, falsificación de documentos, etc.

## **Discusión y Análisis de Resultados.**

Por medio del estudio y desarrollo de la presente investigación, es posible responder a la pregunta que motivó la misma, que fue planeada de forma preliminar, esto debido a que día a día el Segundo Registro de la Propiedad se va actualizando para darle mayor seguridad y certeza a las inscripciones.

Después de realizar las cinco entrevistas dirigidas tanto a la Directora de Seguridad Registral y Operadores del Segundo Registro de la Propiedad, se obtuvieron parámetros importantes acerca de la presente investigación las cuales a continuación se detallan:

Los funcionarios del Segundo Registro de la Propiedad ya mencionados manifestaron que el Sistema Biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles es un mecanismo de seguridad que permite la inmovilización de derechos reales, por medio del cual se enlaza la finca con las impresiones dactilares y los datos personales del propietario debidamente acreditado. Es el sistema que garantiza a los propietarios de bienes registrados su inmovilización y que durante el tiempo que el interesado solicitó no pueda hacerse ninguna operación registral relativa al bien o gravamen que lo lesionen. Por tanto es solo un proceso electrónico para la captura de la impresión dactilar y genera un código de uso interno y administrativo del Segundo Registro de la Propiedad. Se capta las impresiones dactilares por el dispositivo biométrico llamado biocódigo y con el bioreporte se obtiene un resume de la información del propietario y sus inmuebles; según las respuestas a la pregunta número uno de las entrevistas respectivas.

Según la Fuente de innovaciones, Ingeniería, Informática y Electrónica, El Sistema Biométrico autentifica y determina la identidad de un individuo utilizando sus características biológicas y físicas (huella digital entre otras) para evitar fraudes y falsificaciones en las propiedades.

En cuanto a la pregunta número dos, que se refiere a: ¿Si sirve el Sistema Biométrico de Inmovilización de bienes inmuebles en Quetzaltenango? Los

entrevistados dieron la siguiente respuesta: Sí, porque es un medio de seguridad que tiene el usuario o propietario durante el plazo que establece la ley que son tres años máximos para que no se realice ninguna operación registral durante ese tiempo ya que se encuentra inmovilizado, además garantiza mayor protección al inmueble del usuario y además permite que las personas por medio de sus huellas digitales, que es uno de los requisitos que establece la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados pueda cancelarla.

En lo referente a la implementación del Sistema Biométrico de Inmovilización de Bienes Inmuebles en Quetzaltenango, se dio a través del cumplimiento de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados. Decreto número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala. Para garantizar seguridad jurídica de los bienes inmuebles registrados de los usuarios; para evitar que sean falsificadas las escrituras donde constan sus bienes. Por medio de un acuerdo y unificación de criterios tanto del Registro General de la Propiedad y del Segundo Registro de la Propiedad, además por los hechos anómalos (estafas, fraudes) sobre inmuebles que se han suscitado en ambos registros, que han puesto en peligro la garantía y seguridad registral; según las respuestas a la pregunta número tres de las entrevistas correspondientes.

En cuanto a la pregunta ¿Inmovilizaría su bien inmueble a través del Sistema Biométrico? Los primeros tres entrevistados y el último manifestaron que:

Sí, porque es un mecanismo de seguridad que no permite que se realice ninguna operación registral, por encontrarse inmovilizado por solicitud del propietario. Además da seguridad, certeza jurídica y estando inmovilizado en bien inmueble no sufrirá ninguna enajenación ni gravamen, hasta que el propietario solicite su cancelación, a excepción de órdenes judiciales. Facilitaría y daría certeza a la actuación del Segundo Registro de la Propiedad. No obstante el cuatro de los entrevistados manifestó que: No, porque hace que el usuario personalmente deba viajar al lugar donde tenga su base de datos el registro.

En cuanto a la utilización por parte de los usuarios del Sistema Biométrico que facilita el Segundo Registro de la Propiedad: La primera de los entrevistados manifestó que eficientemente los usuarios hacen uso del mismo, porque existe seguridad por registro de huella dactilar y toma de fotografía. Los demás entrevistados consideraron que muy pocas personas, quizás el uno por ciento tienen conocimiento del Sistema Biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles en el Segundo Registro de la Propiedad por falta de divulgación y por la analfabetización que opera en el país. Sin embargo los Notarios son los que deben hacerlo saber a sus clientes.

Los entrevistados indicaron que la importancia del Sistema Biométrico radica en que: únicamente funciona con las impresiones dactilares y datos personales del propietario es decir sólo el interesado por medio de sus huellas dactilares puede pedir su inscripción como su cancelación. Ser una herramienta para el Segundo Registro de la Propiedad, que le permita cumplir con la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, en cuanto a tener los medios propios de verificación de datos. Da certeza jurídica sobre el verdadero propietario de inmueble que desea inmovilizar. Es un servicio novedoso y brinda a los usuarios garantía y protección a sus bienes inmuebles sujetos a registro, impidiendo cualquier suplantación.

Sólo la primera de los entrevistados manifestó que los usuarios tienen suficiente conocimiento sobre la existencia del Sistema Biométrico de Inmovilización de Bienes Inmuebles del Segundo Registro de la Propiedad, porque se ha publicado en revistas y se recomienda a los Notarios dar a conocer a sus clientes la existencia de tal servicio y personalmente al usuario la inmovilización de inmueble, además se hicieron publicaciones en el Diario Oficial de Centroamérica. Los demás entrevistados indicaron que No, por la falta de educación de muchas personas, por lo tanto los usuarios desconocen todo lo relacionado con el registro. Por falta de divulgación institucional y de conocimiento notarial. Los Notarios como profesionales del derecho saben que aún no está establecido en la ley, por lo tanto acuden a la solicitud formal que la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados establece, sin embargo tienen la obligación de saber y orientar e informar a sus clientes sobre la

existencia, utilización, funcionamiento y efectividad del Sistema Biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles en el Segundo Registro de la Propiedad.

Certeza Jurídica: Según Cabanellas. "Clara, segura y firme convicción de la verdad. Ausencia de dudas sobre un hecho o cosa". Todos los entrevistados consideraron que el Sistema Biométrico sí da certeza a los usuarios al momento de inscribir sus bienes, porque la inmovilización es una anotación que se realiza en el folio de la finca. Sólo el interesado puede hacer uso del mismo; tanto de su inscripción o anotación y de su cancelación, y lo realiza mediante la impresión dactilar o captura de datos y fotografía.

El principio de seguridad jurídica se entiende como la garantía del resguardo efectivo de las inscripciones registrales, en el sentido que una vez asentadas en los libros correspondientes se conservan y permanecen inalterables en tanto no ocurra un acto debidamente formalizado que afecte la situación del bien inmueble inscrito y sea presentado al Registro para su inscripción. Este principio tiene su fundamentación constitucional, en el artículo 2 de la Constitución Política de la República de Guatemala, al establecer que es deber del Estado, garantizar a los habitantes de la república, la seguridad. Según jurisprudencia de la Corte de Constitucionalidad de Guatemala, el Principio de Seguridad Jurídica consiste en la confianza que tiene el ciudadano dentro de un Estado de Derecho, hacia el ordenamiento jurídico; en tal virtud, las autoridades en el ejercicio de sus facultades legales, deben actuar observando dicho principio, respetando las leyes vigentes, principalmente la ley fundamental. Los entrevistados creen que el sistema biométrico implementado por el Segundo Registro de la Propiedad da garantía y seguridad jurídica a los bienes de los usuarios para evitar cualquier anomalía, porque en el Sistema Biométrico queda gravada la fotografía y huella dactilar del usuario, además se inscribe como anotación en el folio de la finca respectiva, lo cual no permite que se realice alguna alteración, enajenación, gravamen u operación catastral sin autorización del propietario del bien inmueble inmovilizado. De esa forma el usuario garantiza su inmueble contra cualquier fraude, estafa, falsificación de documentos, etc.

Y finalmente la pregunta de investigación: ¿Cómo se implementó el Sistema Biométrico en la Inmovilización de Bienes Inmuebles en el Segundo Registro de la Propiedad de Quetzaltenango?

Los entrevistados concluyeron de que el Sistema Biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles fue implementado en el Segundo Registro de la Propiedad por un acuerdo y convenio entre los dos registros de propiedad que existen en Guatemala, evitando a que los bienes inmuebles registrados sean enajenados o gravados, sin el consentimiento del propietario, bloqueando cualquier mala práctica que pudiera perjudicarlos.

Como lo indican los juristas Claudia Lavinia Figueroa y Daniel Ubaldo Ramírez, que la última década ha sido de especial auge en nuestro país para lo relacionado con estafas y la comisión de otros delitos, sobre todo en el tema de bienes inmuebles; ello ha hecho surgir la necesidad, del establecimiento de una Dirección de Seguridad Registral en los Registros de la Propiedad. No hay duda de la función fundamental de un Registro Público, que es la de inscribir; sin embargo el grado delincencial a que se ha llegado es de tal nivel que no se ha podido permanecer indiferente a tal situación y se han tomado las medidas que se han considerado las mejores; y uno de ellos es la implementación del Sistema Biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles en el Segundo Registro de la Propiedad. Sistema que fue creado por acuerdo o unificación de criterios entre el Registro General de la Propiedad y el Segundo Registro de la Propiedad dando cumplimiento a la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, decreto número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, la cual establece en su considerando uno y dos:

“Que corresponde al Estado proporcionar las condiciones necesarias para el adecuado ejercicio del derecho a la propiedad, garantizando plenamente por la Constitución Política; y que para dar cumplimiento al precepto fundamental, es necesario proveer los mecanismos que permitan a los 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

registrar”. El último párrafo del artículo 4 de la referida ley, preceptúa: “Previo a cancelar la inmovilización por parte del Registro de la Propiedad Inmueble, éste deberá corroborar, por su medio o subcontratación, la autenticidad de la huella dactilar por los medios técnico-científicos apropiados para el efecto”. Y ese medio o subcontratación o medios técnico-científicos es lo que se conoce hoy en día como Sistema Biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles en el Segundo Registro de la Propiedad.

Además el Segundo Registro de la Propiedad tiene como VISIÓN: “Ser una institución pública registral moderna y vanguardista; integrada por personal comprometido y competente; preparado tecnológicamente para brindar eficiencia, transparencia y certeza jurídica a las operaciones registrales”. Y MISIÓN: “Brindar protección y seguridad a las operaciones registrales relativas a los bienes inmuebles y muebles identificables, a través de procesos ordenados y lineamientos establecidos bajo el marco de la ley, con principios y guías registrales enfocados en resguardar los derechos de propiedad de los ciudadanos en la región sur occidente de Guatemala.”

Conforme pasan los años el Segundo Registro de la Propiedad en todos sus ámbitos se van actualizando por lo que actualmente cuenta con el Sistema Biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles y eso hace que el procedimiento registral sea más ágil, rápido, proporcionando certeza y seguridad registral en la inmovilización de bienes inmuebles, en cuanto a la toma de huellas dactilares y fotografías del propietario.

## CONCLUSIONES

En base al estudio realizado sobre el tema motivo de la presente investigación, se llegó a las siguientes conclusiones:

1. A través del estudio del Sistema Biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles en el Segundo Registro de la Propiedad se logró determinar su implementación, importancia, funcionamiento y efectividad.

2. Ha existido y existe una serie de delitos que son cometidos en contra de las personas propietarias de bienes registrados, perjudicando el patrimonio de las mismas, por tal razón se emitió la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Decreto Número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala ya que no existía ninguna forma jurídica de poder proteger los bienes registrados.

3. El Segundo Registro de la Propiedad, actualmente ha adoptado medidas preventivas, con el objeto de proporcionar una mayor seguridad registral, a los propietarios de bienes registrados y con ese propósito por criterio registral se implementó el Sistema Biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles que garantiza a los propietarios de bienes registrados su inmovilización y que durante el tiempo que el interesado solicitó no pueda hacerse ninguna operación registral relativa al bien o gravamen que lo lesionen.

4. La mayor ventaja que tiene el Sistema Biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles es prácticamente agilizar y dar cumplimiento a esta función que tiene el Segundo Registro de la Propiedad de corroborar por su medio o su contratación y de esa cuenta la persona acude al registro y deja registrada su impresión dactilar a efecto que cuando necesite la cancelación venga nuevamente a corroborar y nuevamente deja la impresión dactilar y el mismo sistema lo coteja y determina que es la misma impresión dactilar.

5. Con el Sistema Biométrico el usuario ya no se ve en la necesidad de tener que pagar un peritaje de impresión dactilar, como antes ya que era un servicio ajeno al registro, porque éste sólo daba al usuario un listado de peritos a quien ellos podían acudir y pagar sus servicios, era oneroso; ya con eso se adjuntaba a los demás requisitos que establece la ley en cuanto a la cancelación de la inmovilización.

6. La inmovilización del inmueble por medio del Sistema Biométrico es voluntario, por tanto sólo el propietario es quien tiene la facultad de decidir sí inmoviliza su propiedad o no, ya que la ley de inmovilización tiene como objeto contribuir a la protección del derecho de propiedad y por ende fortalecer la seguridad registral en Guatemala.

7. No hay plazo mínimo solo máximo que es de tres años, vencidos los mismos, el usuario tendría que volver a presentar nueva solicitud de inmovilización, para asegurar que no haya ningún movimiento en el inmueble.

8. El plazo del efecto es a partir de que está inscrito la inmovilización, algunos Notarios consideran o por desconocimiento pretenden de que sea desde el plazo de la solicitud no obstante se toma el plazo de la fecha de inscripción.

9. La falta de conocimiento suficiente por parte de los usuarios de la existencia del Sistema Biométrico en la inmovilización de inmuebles en el Segundo Registro de la Propiedad implica una desventaja en cuanto a su promoción y utilización.

10. La falta de una ley específica que regula la existencia, utilización, funcionamiento y efectividad del Sistema Biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles registrados en el Segundo Registro de la Propiedad hace que el mismo sea plasmado en un acuerdo o convenio registral.

## RECOMENDACIONES

De la investigación realizada y en vista a los resultados que proyectó la misma es procedente proponer las recomendaciones siguientes:

1. El principio de seguridad jurídica se entiende como la garantía del resguardo efectivo de las inscripciones registrales, el cual tiene su fundamentación constitucional, en el artículo 2 de la Constitución Política de la República de Guatemala, al establecer que es deber del Estado, garantizar a los habitantes de la república, la seguridad; en tal virtud, el personal del Segundo Registro de la Propiedad en el ejercicio de sus facultades legales, deben actuar observando dicho principio, respetando las leyes vigentes, principalmente la ley fundamental.

2. Que autoridades del Segundo Registro de la propiedad hagan del conocimiento de los usuarios, y particularmente de los Notarios, la existencia, funcionamiento y efectividad del Sistema Biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles sujetos a registro, como medida jurídica para resguardar la propiedad.

3. Que los Notarios procuren tener conocimiento de la existencia y funcionamiento del Sistema Biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles en el Segundo Registro de la Propiedad; porque generalmente la persona se va a abocar a aquél para solicitar el servicio de la inmovilización o cancelación de la misma y entre más conozca el usuario sobre la implementación de este sistema, más confianza se le proporcionará y se facilitara la inscripción.

4. Que todos los propietarios de bienes registrados tengan conocimiento de la existencia del Sistema Biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles en el Segundo Registro de la Propiedad para evitar la comisión de hechos delictivos en contra de sus bienes, ya que es una realidad que aún persiste el hecho que personas de mala fe, abusan de las personas en transacciones fraudulentas, como lo es el tan citado caso de las compraventas falsas.

5. El principal riesgo que se deriva de los sistemas biométricos es la suplantación de identidad mediante la imitación (cara) o la reproducción (huella dactilar) del rasgo a reconocer. Para evitarlo es necesario que el Segundo Registro de la Propiedad cuente con tecnología muy avanzada que no permita ninguna imitación, suplantación de firmas, huellas dactilares, fotografías y demás datos, y contar con un personal capacitado y diligente en detectar cualquier anomalía de esta clase.

6. Que se emita una ley específica que regula la existencia, utilización, funcionamiento y efectividad del Sistema Biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles registrados en el Segundo Registro de la Propiedad; para mayor utilización técnica y jurídica del mismo.

7. Que sea reformada la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, decreto número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala en el sentido de que existe alguna norma de la misma que regule lo relativo a la inmovilización de bienes de personas jurídicas, bienes en copropiedad, bienes de menores de edad, fallecimiento del propietario antes del vencimiento del plazo legal.

## REFERENCIAS

### **Bibliográficas:**

1. Brañas, Alfonso. Manual de Derecho Civil. Sexta edición. Guatemala, Editorial Estudiantil Fenix. 2007.
2. Cabanellas, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. Tomo III. Onceava edición. Editorial Heliasta. S.R.L Buenos Aires, Argentina. 1977.
3. Díaz Garzona, Astrid Gabriela. "Apuntes de Clase Derecho Civil I." Tercer Ciclo Jornada Matutina. Sección. "A". Universidad Rafael Landívar. Quetzaltenango. Año 2007.
4. Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia y Daniel Ubaldo Ramírez Gaitan. "Derecho Registral I". Guatemala C.A. Zona Grafica.
5. Flores Juárez, Juan Francisco. Los Derechos Reales. Guatemala. PRAXIS. Año 2008.
6. Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo, Muñoz Roldán. Derecho Registral Inmobiliario. Segunda Edición. Guatemala. C.A. INFOCONSULT EDITORES. Noviembre 2009.
7. Ossorio Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales. Buenos Aires. Editorial Heliasta. Año: 2001.

### **Normativas:**

1. Asamblea Constituyente. Constitución Política de la República de Guatemala de 1985 y sus reformas.
2. Congreso de la República de Guatemala. Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados. Decreto número 62-97. Fecha de emisión: 25/08/1997.
3. Peralta Azurdia, Enrique Jefe del Gobierno de la República. Código Civil guatemalteco Decreto Ley número 106 y sus reformas. Emisión: 14/09/1963.
4. Presidente de la República de Guatemala. Arancel General para los Registros de la Propiedad. Acuerdo Gubernativo número 325-2005. Emisión: 18/07/2005.

### **Electrónicas:**

1. Bancada Cruceña. Selectos Tecnología, ¿Qué son los sistemas biométricos?.  
<http://eju.tv/2009/04/que-son-los-sistemas-biometricos/#sthash.CMCYzhfT.dpuf>.  
Fecha de consulta: 20/03/15.
2. De Rodríguez, Carol Ríos. La propiedad es un derecho humano?. Revista CONTRAPODER. Guatemala 27 de noviembre de 2014.  
<http://www.contrapoder.com.gt/>. Fecha de Consulta: 27/11/14
3. Fuente de innovaciones, Ingeniería, Informática y Electrónica. 2005-2009.  
<http://www.idose.es/biometria>. Fecha de consulta: 20/03/15.
4. Informe del funcionamiento del sistema biométrico, dirección de procesos. Guatemala. <http://www.informe-de-funcionamiento-del-sistema-de-identificacion-biometrica-sibio-afis-y-frs-direccion-de-pro>. Fecha de consulta: 20/03/15.
5. Registro General de la Propiedad. Plan Estratégico. Guatemala, C.A, 2006.  
<http://www.rgp.org.gt>. Fecha de consulta: 26.03.15.
6. Sánchez Ávila, Carmen. Biometría. Madrid España. <http://www.gb2s.es/>. Fecha de consulta. 26/03/15.
7. Segundo Registro de la Propiedad: <http://srp.gob.gt/> consulta: 10-01-2015.
8. Tapiador Marino, Juan Alberto Sigüenza. "Tecnologías biométricas aplicadas a la seguridad". Editorial RAMA, 2005 ISBN 13 / Cód Barra: 9788478976362  
<http://www.cucorent.com/biometria.html>. Fecha de consulta: 26/03/15.

### **Otras referencias:**

1. Aldana Marroquín, Miguel Ángel, Operador Registral del Segundo Registro de la Propiedad. Fecha de entrevista: 25/03/15.
2. De la Roca Argueta, José Miguel. Tecnologías de Identificación Automática, Basadas en Biometría. Guatemala, 2003, Tesis: Facultad de Ingeniería en Informática y Sistemas, Universidad Rafael Landívar.
3. RGP. ¿Cómo evitar que otras personas se adueñen de su propiedad sin su consentimiento? ¡¡ INMOVILÍCELAREGISTRALMENTE !!.Folleto #1, Guatemala, 2012.

4. Samayoa San Juan, Paola Elizabeth. "La necesidad de impulsar el trámite de la inmovilización de bienes registrables en defensa del patrimonio de las personas". Guatemala, 2006. Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala.
5. Segundo Registro de la Propiedad. "Protegiendo lo que es tuyo". Pasos para la Inmovilización de Bienes Registrados. Trifoliar. Quetzaltenango.

## **ANEXOS**



**MODELO DE ENTREVISTA PARA REGISTRADORES Y PERSONAL A CARGO DEL SISTEMA BIOMETRICO DE INMOVILIZACION DE BIENES INMUEBLES EN LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO.**

**INSTRUCCIONES:** las siguientes interrogantes se realizan con el objeto de recabar información; los resultados de las mismas serán para fines académicos, agradeciéndoles su colaboración.

Entrevistado(a) \_\_\_\_\_

Cargo \_\_\_\_\_

Fecha \_\_\_\_\_

1.- Para usted ¿Qué es el Sistema Biométrico de Inmovilización de Bienes Inmuebles?

---

---

---

---

---

2.- ¿Sabe si sirve el Sistema Biométrico de Inmovilización de bienes inmuebles en Quetzaltenango? SI \_\_\_\_ NO \_\_\_\_

PORQUE \_\_\_\_\_

---

---

---

---

3.- ¿Cómo cree que se implementó el Sistema Biométrico de Inmovilización de Bienes Inmuebles en Quetzaltenango?

---

---

---

---

---

4.- ¿Inmovilizaría su bien inmueble a través del Sistema Biométrico? SI\_\_\_NO\_\_\_

PORQUE:\_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

5.- ¿Cómo considera usted que se utiliza por parte de los usuarios, el Sistema Biométrico que facilita el Segundo Registro de la Propiedad?

---

---

---

---

---

6.- ¿Cuál es la importancia del Sistema Biométrico?

---

---

---

---

---

7.- ¿Los usuarios tienen suficiente conocimiento sobre la existencia del Sistema Biométrico de Inmovilización de Bienes Inmuebles del Segundo Registro de la Propiedad?

SI\_\_\_\_ NO\_\_\_\_

PORQUE: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

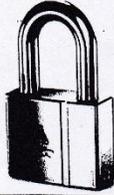
8.- ¿Considera usted que el Sistema Biométrico da certeza a los usuarios al momento de inscribir sus bienes? SI\_\_\_\_ NO\_\_\_\_

PORQUE: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

9.- ¿Cree que el sistema biométrico implementado por el Segundo Registro de la Propiedad da garantía y seguridad jurídica a los bienes de los usuarios para evitar cualquier anomalía? SI\_\_\_\_ NO\_\_\_\_

PORQUE: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## PASOS PARA LA INMOVILIZACIÓN DE BIENES REGISTRADOS



### 1 REALIZAR UN DOCUMENTO NOTARIAL HACIENDO LA SOLICITUD DE LA INMOVILIZACIÓN LA CUAL DEBE CONTENER:

- 1.1 EL NOMBRE Y TODOS LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN PERSONAL DEL SOLICITANTE.
- 1.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES A INMOVILIZAR.
- 1.3 DECLARACIÓN JURADA ARGUMENTANDO QUE NO EXISTE CESIÓN A NINGÚN TÍTULO NI HIPOTECA PENDIENTE DE INSCRIBIR OTORGADA CON ANTERIORIDAD A LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN.
- 1.4 LA SOLICITUD EN ORIGINAL Y COPIA DEBE CONTENER LA FIRMA Y HUELLA DACTILAR DEL SOLICITANTE EN ORIGINAL.
- 1.5 LA SOLICITUD DEBERÁ CONTAR CON LEGALIZACIÓN NOTARIAL DE LA FIRMA DEL SOLICITANTE.

### 2 COMPRAR EN CABINA DE INFORMACIÓN LA HOJA DE PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS CON VALOR DE UN Q 1.00, LLENARLA DEBIDAMENTE Y ADJUNTARLA A LA ANTERIOR DOCUMENTACIÓN.

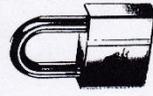
### 3 CANCELAR EN ÁREA DE CAJAS LOS HONORARIOS DEL REGITRO CON VALOR DE Q 160.00

(ART. 2 ARANCEL GENERAL PARA LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD ACUERDO GUBERNATIVO 325 - 2005).

NUEVO PBX.: 7957-1111  
WWW.SRP.GOB.GT  
INFO@SRP.GOB.GT

13AV. Y 7 CALLE ESQUINA ZONA 1, QUETZALTENANGO

"PROTEGIENDO LO QUE ES TUYO".



## PROTEJA SUS BIENES



REGISTRO DE LA PROPIEDAD



## INMOVILIZACIÓN DE BIENES REGISTRADOS

SE PUEDEN INMOVILIZAR TODOS LOS BIENES Y DERECHOS INSCRITOS EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD EVITANDO ASI QUE SEAN ENAJENADOS O GRAVADOS SIN EL CONSENTIMIENTO DEL PROPIETARIO, BLOQUEANDO CUALQUIER MALA PRÁCTICA QUE PUJIERA PERJUDICARLOS.

LA ANOTACION DE LA INMOVILIZACION PERMANECERA VIGENTE EL TIEMPO SOLICITADO Y SE PUEDE PEDIR SU CANCELACION EN CUALQUIER MOMENTO.  
PUEDE INMOVILIZARSE POR DIAS, MESES O AÑOS, HASTA UN MAXIMO DE TRES AÑOS. TAMBIEN PUEDE PRORROGARSE LA INMOVILIZACION POR UN PERIODO IGUAL.  
SOLICITE Y SOLICITA MAS INFORMACION.

"PROTEGIENDO LO QUE ES TUYO"

*Ejemplo ficticio de memorial cuando se solicita inmovilización voluntaria de bien Inmueble en el segundo registro de la propiedad.*

**SEÑOR REGISTRADOR DEL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE QUETZALTENANGO.**-----

MARÍA DEL ROSARIO JUÁREZ PÉREZ, de veintisiete años de edad, casada, estudiante, guatemalteca, de este domicilio, me identifico con Documento Personal de identificación con número de CUI: dos mil seiscientos noventa y tres espacio noventa y cuatro mil espacio dos mil quinientos dos, el cual fue extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala. Actúo bajo la dirección y procuración de la abogada Ángeles Elizabeth López Paiz, y señalo como lugar para recibir notificaciones la oficina de la profesional ubicada en la catorce avenida tres guión dos de la zona tres de esta ciudad de Quetzaltenango; comparezco a solicitar la INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA DE BIEN INMUEBLE REGISTRADO con base a los siguientes:

**HECHOS**

**I) DECLARACIÓN JURADA DE LA SITUACIÓN DEL BIEN INMUEBLE**

REGISTRABLE: Bajo juramento solemne prestado en forma legal, así como enterada de las penas relativas al delito de perjurio, declaro que el bien inmueble que a continuación describo y sobre el cual 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 62-97 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 un año, contado a partir de la fecha de la anotación respectiva, en el bien

inmueble identificado con el número de finca diez (10), folio cien (100) del libro diez (10) de Quetzaltenango.

### **FUNDAMENTO LEGAL**

Fundamento mi petición en lo que establece para el efecto el artículo 1 del Decreto número 62-97 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 de firmas que contengan todos los datos de identificación personal, la impresión de su huella dactilar, así como la identificación de los bienes que se desea afectar. 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**

#### **DOCUMENTOS:**

Para probar la existencia de la propiedad del bien inscrito a mi nombre en el Segundo Registro de la Propiedad presenté la 1. Certificación Registral con el cual se identifica la finca diez (10), folio cien (100) del libro diez (10) de Quetzaltenango.

2. Fotocopia simple de mi Documento Personal de Identificación DPI.

### **PETICIONES**

1. Se admita para su trámite el presente memorial de inmovilización voluntaria de bien registrado.

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

3. Se tenga por ofrecidos e individualizados los medios de prueba.

4. El señor Registrador del Segundo Registro de la Propiedad, se sirva calificar el título en que se funda este escrito y se proceda inmediatamente a la inmovilización voluntaria del bien inmueble descrito, por el plazo de un año, contado a partir de la fecha de la anotación correspondiente en la finca número diez (10), folio cien (100) del libro diez (10) de Quetzaltenango.

Quetzaltenango, Quetzaltenango 30 de marzo de 2015.

Firma de la solicitante

Impresión dactilar de la solicitante

En su auxilio:

Sello y firma de la Abogada y Notaria.

En la ciudad de Quetzaltenango, el día treinta de marzo del año dos mil quince, 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 MARÍA DEL ROSARIO JUÁREZ PÉREZ quien se identifica con Documento Personal de identificación con número de CUI: dos mil seiscientos noventa y tres espacio noventa y cuatro mil espacio dos mil quinientos dos, el cual fue extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, 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 la Infrascrita Notaria la impresión dactilar del dedo pulgar de la mano derecha así como la firma.

Firma de la solicitante

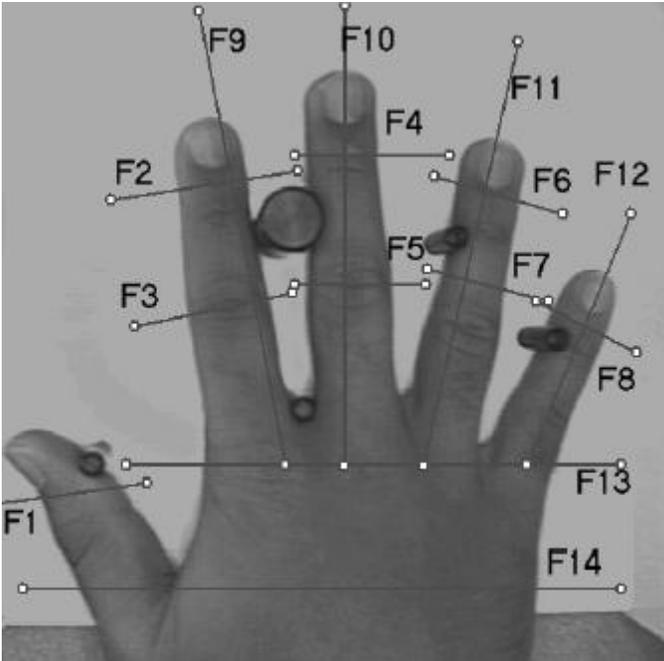
Impresión dactilar de la solicitante

Ante mí

Sello y firma de la Abogada y Notaria.

**SISTEMA BIOMÉTRICO:**

**EXTRACCIÓN DE HUELLAS DACTILARES DE AMBAS MANOS**



# PROCESO BIOMETRICO

