

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

"LA SEGURIDAD JURIDICA DE LA FIRMA DIGITAL EN LAS RAZONES Y LIBROS  
ELECTRONICOS DE LAS FINCAS CONSERVADAS EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA  
PROPIEDAD"  
TESIS DE GRADO

**RUDY HERIBERTO AJCHE IXPERTAY**  
CARNET 20643-07

QUETZALTENANGO, MAYO DE 2017  
CAMPUS DE QUETZALTENANGO

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

"LA SEGURIDAD JURIDICA DE LA FIRMA DIGITAL EN LAS RAZONES Y LIBROS  
ELECTRONICOS DE LAS FINCAS CONSERVADAS EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA  
PROPIEDAD"  
TESIS DE GRADO

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

POR  
**RUDY HERIBERTO AJCHE IXPERTAY**

PREVIO A CONFERÍRSELE  
LOS TÍTULOS DE ABOGADO Y NOTARIO Y EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADO EN CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

QUETZALTENANGO, MAYO DE 2017  
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

### **NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN**

LIC. EDNA VIOLETA MONTES ORDÓÑEZ

### **TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN**

DRA. CLAUDIA EUGENIA CABALLEROS ORDÓÑEZ DE BAQUIAX

## **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

Quetzaltenango, 17 de enero de 2013.

Licenciada  
Claudia Caballeros  
Coordinadora de Ciencias Jurídicas y Sociales.  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad Rafael Landívar  
Campus de Quetzaltenango.

Licenciada Caballeros

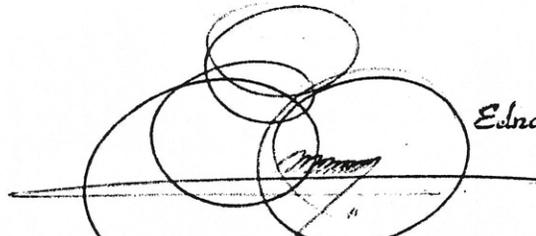
Le saludo cordialmente deseándole toda clase de parabienes en la labor que tan honrosamente desempeña en pro de los Estudiantes Universitarios, en tan prestigiosa casa de estudios.

El motivo de la presente es para manifestarle que fui nombrada como asesora de tesis del alumno **RUDY HERIBERTO AJCHE IXPERTAY**, con carnet numero 2064307, con el titulo **"LA SEGURIDAD JURIDICA DE LA FIRMA DIGITAL EN LAS RAZONES Y LIBROS ELECTRONICOS DE LAS FINCAS CONSERVADAS EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD"**, dicha tesis llena los requisitos para la tesis profesional de conformidad con el reglamento de la Universidad, por lo que rindo mi **DICTAMEN FAVORABLE** a la misma, para que continúe con el tramite administrativo correspondiente.

Le manifiesto que el alumno **RUDY HERIBERTO AJCHE IXPERTAY**, busco bibliografía que le sirviera de sustento a su análisis doctrinario ya que por ser un tema actual no existe muchos libros al respecto y consulto sitios web de mucha importancia para su tesis, le dio énfasis al trabajo de campo, incluso visito el Segundo Registro de la propiedad con sede en esta ciudad para entrevistar a el personal Administrativo que allí labora en todas las áreas, también se entrevisto con Ingenieros en Sistemas y personas que estuvieron vinculadas a la modernización Registral de la cual también fui parte y hoy en día finaliza este importante trabajo pues se analiza la seguridad jurídica de la firma digital como una institución eminentemente nueva en nuestro medio jurídico, trabajo al que le dedico tiempo y dedicación.

Sin otro particular me suscribo

Deferentemente,



*Lic. Elna Violeta Montes Ordóñez*  
*Abogada y Notaria*

*Licenciada*  
*Elna Violeta Montes Ordóñez*  
**Abogado y Notario**



**Orden de Impresión**

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado del estudiante RUDY HERIBERTO AJCHE IXPERTAY, Carnet 20643-07 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus de Quetzaltenango, que consta en el Acta No. 07492-2013 de fecha 7 de marzo de 2013, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

**"LA SEGURIDAD JURIDICA DE LA FIRMA DIGITAL EN LAS RAZONES Y LIBROS ELECTRONICOS DE LAS FINCAS CONSERVADAS EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD"**

Previo a conferírsele los títulos de ABOGADO Y NOTARIO y el grado académico de LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 17 días del mes de mayo del año 2017.



**MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO, VICEDECANA**  
**CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**  
Universidad Rafael Landívar

## **Agradecimientos**

### **A Dios:**

Por guiarme día con día, por darme la fortaleza y valentía para seguir adelante a pesar de las adversidades, ya que gracias a él he podido alcanzar esta meta en mi vida.

### **A mis padres:**

Juan Jesús Ajché (+) porque gracias a ti padre y por todos tus sacrificios que hiciste en la vida, yo pude llegar culminar esta etapa: María Carlota Ixpertay Pol, gracias por ser una madre ejemplar y que a pesar de todo siempre estuviste ahí para mí y si no fuera por tus esfuerzos día a día no sería la persona que soy.

### **A mis hermanos:**

María del Rosario, Germán Estuardo, Juan Carlos y Sergio Iván, por apoyarme y motivarme siempre de una u otra forma.

### **A mi Asesora de Tesis:**

Licenciada Edna Violeta Montes Ordoñez, por aceptar dicha asesoría, por su tiempo, y por brindarme todo su apoyo y orientación durante el tiempo que estuve realizando el presente trabajo investigativo.

**A mis amigos:**

por apoyarme y motivarme a seguir adelante, especialmente a Gustavo, Eyllin, Karen, Gaby, Jocy y Nolo.

**A mis catedráticos:**

Por compartir conmigo sus conocimientos y brindarme una enseñanza basada en una metodología eficaz y acorde al nivel académico que se requiere en la actualidad, en especial a: Licenciada Astrid Díaz, por brindarme su apoyo en todo momento.

**A la Universidad Rafael Landivar:**

Casa de estudios superiores en donde adquirí los conocimientos, valores y principios éticos que rigen mi formación académica.

## **Dedicatoria**

### **A Dios:**

Por todas tus bendiciones, y darme la sabiduría, la salud y el entendimiento para poder finalizar esta etapa académica, por nunca dejarme solo y darme la fortaleza para seguir adelante y brindarme una segunda oportunidad.

### **A mis padres:**

Juan Jesús Ajché (+) que Dios te tenga en su gloria, mi motivación para alcanzar y culminar esta etapa, gracias al apoyo incondicional y por todos los sacrificios que en vida hiciste para que yo pudiera ser una persona preparada, un abrazo hasta el cielo, María Carlota Ixpertay Pol, por ser padre y madre durante muchos años de mi vida, gracias por tu amor y apoyo incondicional y estar conmigo en todo momento. Gracias padres por hacer de mi, la persona quien hoy soy.

### **A mis hermanos y sobrino:**

Por apoyarme y motivarme en todo momento, en los momentos malos y buenos. Mi sobrino Paolo Alessandro, por ser la alegría de la casa con tus ocurrencias.

## Índice

	Pág.
<b>Introducción</b> .....	1
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>	
1.1 Generalidades .....	4
1.2 Antecedentes históricos .....	5
1.3 Relación Jurídica Registral.....	7
1.3.1 Titular del Registro .....	7
1.3.2 El Registrador .....	8
1.3.3 El Tercero.....	9
1.4 Denominaciones del Registro.....	9
1.5 Naturaleza Jurídica. ....	10
1.6 Definiciones.....	11
1.7 Aplicación de principios registrales .....	13
1.8 Objeto.....	15
1.9 Fin .....	16
1.10 Misión.....	17
1.11 Visión.....	18
1.12 Estructura orgánica y funcional. ....	18
1.13 Régimen económico.....	19
1.14 Normativa general .....	20
1.15 Hechos Actos y contratos objeto de inscripción. ....	21
1.16 Impugnación de sus Resoluciones.....	22

## **CAPÍTULO II**

### **LA FIRMA DIGITAL**

2.1 Generalidades .....	23
2.1.1 Concepto de firma manuscrita. ....	26
2.2 La Firma Digital. ....	26
2.3 Antecedentes de la Firma Digital.....	28
2.4 Definición de la Firma Digital.....	30
2.5 Diferencia entre Firma Digital y Firma Electrónica. ....	32
2.6 Características de la Firma Digital.....	35
2.6.1 La Identidad. ....	35
2.6.2 La Integridad. ....	36
2.6.3 La Inalterabilidad.....	36
2.6.4 No Repudio. ....	36
2.6.5. La Perdurabilidad.....	36
2.7 Clases de Firma Digital. ....	37
2.7.1 Firma Digital Simple o Básica. ....	37
2.7.2 Firma Digital Avanzada. ....	38
2.7.3 Firma Digital Reconocida. ....	39
2.8 Utilidad de la Firma Digital.....	40
2.9 Infraestructura de la Firma Digital. ....	41
2.9.1 Funcionamiento de la Firma Digital.....	44
2.9.1.1 Procedimiento de la Firma Digital. ....	44
2.9.1.2 Como hacer confidencial un mensaje. ....	45
2.10 La Firma Digital en Guatemala. ....	46
2.11 Terminología de la Firma Digital a nivel mundial.....	50

**CAPÍTULO III**  
**SEGURIDAD JURÍDICA Y LAS INSCRIPCIONES DE DOMINIO**  
**ELECTRÓNICAS**

3.1 Seguridad Jurídica .....	52
3.2 Inscripción. ....	54
3.3 Definición de Inscripción.....	56
3.4 Objetivo de las Inscripciones.....	58
3.5 Efectos Jurídicos de las Inscripciones.....	58
3.6. Clases de Inscripciones.....	60
3.6.1 Inscripciones de inmatriculación. ....	60
3.6.2 Inscripciones Posteriores. ....	60
3.6.3 Inscripciones Comunes. ....	61
3.6.4 Inscripciones Especiales.....	61
3.6.5 Inscripciones Principales.....	62
3.6.6 Inscripciones de Referencia.....	62
3.6.7 Inscripciones Extensas .....	63
3.6.8 Inscripciones Concisas. ....	63
3.7 Función de las inscripciones de dominio.....	63
3.8 Formas de inscripción en la historia.....	65
3.8.1. Forma de Reporte y Manual.....	65
3.8.2 Forma del Libro Mayor o Derechos Reales.....	67
3.9 Formas de inscripción de dominio en la actualidad.....	71
3.9.1 Registros Electrónicos .....	72
3.9.2 Proceso de Registro Electrónico.....	73

**CAPÍTULO IV**  
**RAZONES Y LIBROS ELECTRÓNICOS DE LAS FINCAS CONSERVADAS**

4.1 La Razón Registral .....	76
4.2 Razón Registral Electrónica. ....	78
4.3 Libro Electrónico.....	79
4.4 Conservación de las Fincas .....	83
4.4.1. Proceso de conservación de la información.....	85
4.5 Sistema Electrónico Fénix. ....	87
4.5.1 Base de Datos.....	88
4.6. El Registro en la actualidad.....	92

**CAPÍTULO V**  
**PRESENTACIÓN DE ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

Presentación, análisis y discusión de resultados .....	95
Conclusiones.....	108
Recomendaciones.....	111
Referencias .....	113
Anexos .....	118

## Resumen

El Derecho Registral es esencial e importante dentro de un Estado de Derecho, ya que con el mismo se protege y respeta la propiedad privada, por ello existen diversos registros, como lo es el Registro de la Propiedad y específicamente el Segundo Registro de la Propiedad en el cual se centra la investigación, el objeto de estos registros es resguardar los derechos reales de todo ciudadano, esto a través de procesos y técnicas acordes a las necesidades de los usuarios, actualmente el proceso registral ha sido modernizado completamente y con ello las firmas que autorizan los libros y razones registrales, tal es el caso del Registrador General y Registradores Auxiliares, ya que con la firma de estos finaliza el proceso registral, es por ello que la misma debe de ser muy compleja y gozar de diversos mecanismos informáticos que le otorguen la seguridad que esta precisa, con el fin de resguardar y brindarle seguridad jurídica a toda inscripción de derechos reales y asegurar el derecho de propiedad de los usuarios, para determinar la seguridad que la firma digital proporciona, se realizó una investigación amplia sobre la misma en su rama informática así también se utilizó el instrumento de la entrevista para determinar su desempeño en la práctica, pudiendo concluir que dicha firma es la más compleja y segura, y por tal razón es utilizada en actividades que precisan de mayor seguridad como lo son procesos jurídicos, como el registral, el comercio y la administración pública.

## Introducción

El Registro de la Propiedad es la base de la seguridad jurídica en materia de derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles, dando a los ciudadanos la seguridad y publicidad de los derechos que adquieren sobre los bienes con lo cual se garantiza como un derecho constitucional la propiedad privada..

En la década de los noventa cambio notablemente los procedimientos empleados en las inscripciones y operaciones registrales, en el registro de la propiedad de la zona central, pasando de una forma manual de casi doscientos años usando libros físicos e inscripciones manuales a un modo tecnificado y se da paso a la modernización del sistema registral esto con objeto de simplificar, garantizar y mejorar el servicio, conservando todas las fincas inscritas en dicho registro y trasladándolas a sistemas de almacenamientos ópticos digitales, adquiriendo con esto una mayor perdurabilidad evitando su deterioro, dicha modernización requirió también la digitalización de las firmas del Registrador y Registradores Auxiliares, con el objeto de simplificar y agilizar el proceso así como también gozar de una modernización y digitalización en todos los aspectos.

En virtud de que la firma digital de los registradores es la que hace que las inscripciones y razones registrales nazcan a la vida jurídica y surtan estas sus efectos, se requirió de la tecnología más avanzada para brindar la seguridad jurídica que esta necesita y así evitar las diversas violaciones o delitos hacia el derecho de propiedad de los usuarios, es por ello que se consideró realizar una investigación más profunda sobre la Seguridad Jurídica de la Firma Digital en las razones y libros electrónicos de las fincas conservadas, en el Segundo Registro de la Propiedad, siendo la modalidad más acertada para la misma la de Monografía de tipo jurídico exploratorio, de la cual surge la siguiente interrogante ¿Cuál es la seguridad jurídica del uso de la firma digital que se graba en las razones registrales electrónicas y en los libros electrónicos de las fincas conservadas en el Segundo Registro de la Propiedad?,

Teniendo como objetivo principal de dicha investigación determinar la Seguridad Jurídica de la firma digital en las razones y libros electrónicos de las fincas conservadas, en el Segundo Registro de la Propiedad en el cual se centra la presente investigación, y como objetivos específicos de la misma analizar los resultados obtenidos del estudio jurídico que se realizó; y establecer las causas que conllevan a la inseguridad e incertidumbre sobre el uso de la firma digital, que se graba en las razones registrales y libros electrónicos de dicho registro, así también; investigar los efectos que produce la inscripción registral electrónica y estudiar el impacto de la era informática en el derecho registral.

Dicha investigación se llevó a cabo realizando una minuciosa investigación dentro del campo informático con el objeto de analizar cualquier antecedente relacionado con la firma digital, así mismo fue necesario realizar una serie de entrevistas a personas expertas en la materia, como profesionales del Derecho Notarial, y personal administrativo capacitado de dicho registro, con el objeto de conocer cuáles han sido los resultados obtenidos en la práctica desde la implementación de la firma digital, estando la investigación comprendida desde el año 2010 a la actualidad, noviembre del 2012, como limitante en el desarrollo de la investigación fue poca bibliografía sobre el particular y que solo existe una ley para el reconocimiento de las comunicaciones y firmas electrónicas y su reglamento. Por tal razón fue necesario acudir a la diversa información contenida en sitios web de la Internet y trabajos de investigación existentes, así como algunos cuerpos legales tales como el Código de Notariado, Código Civil y sobre todo el Decreto 47-2008 Ley para el reconocimiento de las comunicaciones y firmas electrónicas.

Con el desarrollo de la presente investigación se pretende dar a conocer, investigar a profundidad como se utiliza la herramienta de la tecnología en el derecho registral su aplicación práctica, consecuencias, seguridad y utilidades y como ahora puede accesarse a través del internet a parte de la información del Registro. Dejando con dicha investigación un aporte a la sociedad para brindar cierta tranquilidad en todas aquellas personas que poseen bienes inscritos dentro

del registro en mención, y de igual forma motivar a los lectores a la realización de futuras investigaciones sobre el tema, sirviendo la presente de antecedente para las mismas.

# CAPÍTULO I

## SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD

### 1.1 Generalidades

Es de gran importancia la protección y resguardo de las propiedades de toda persona, por tal razón desde la antigüedad fue naciendo lo que hoy en día se conoce como Derecho Registral; el cual “tiene por objeto el estudio, análisis y regulación de los Registros, la actividad registral y sus efectos en el mundo jurídico, social y económico”<sup>1</sup>.

Con el nacimiento del Derecho Registral fue posible normar y controlar todo lo relacionado a las inscripciones de derechos reales de cada persona sin distinción alguna con el fin del resguardo y preeminencia de los mismos, así también se puede indicar que el Derecho Registral es "el conjunto de normas que regulan los órganos encargados de la toma de razón, el procedimiento para llegar a ella y los efectos que ella produce.”<sup>2</sup>

El Derecho Registral es bastante complejo, por lo cual tiene diversa ramas en las que denota el registro de la propiedad, especialmente de bienes inmuebles para dejar constancia de las fracciones de tierra o fincas de cada persona, para el autor Nery Muñoz el Derecho Registral inmobiliario es ”la rama del Derecho que regula la registración de los actos de constitución, declaración, trasmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos

---

<sup>1</sup> Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia, Daniel Ubaldo, Ramírez Gaitán. *Derecho Registral I*, Guatemala, Zona Grafica. 2010 I Edición. Pág. 3.

<sup>2</sup> Morales Morales Silvia Aracely, La Seguridad Jurídica de los libros electrónicos del registro de la propiedad de Guatemala, Guatemala, 2009, Facultad De Ciencias Jurídicas Y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala. Pág. 13

que las afectan, así como los efectos derivados de dicha registración. La palabra registración incluye todos los asientos que puedan practicarse en el Registro.”<sup>3</sup>

En Guatemala existe la entidad para controlar y normar todo lo relacionado a los derechos reales, lógicamente se habla de lo que es el Registro General de la Propiedad, dicho registro es el encargado de llevar un control rigurosos de todo lo relacionado a los bienes muebles e inmuebles específicamente, en un inicio era el único registro que existía en el territorio nacional, mas sin embargo fue necesario la creación de otro registro de la misma naturaleza, al cual se le denominó Segundo Registro de la Propiedad con el objeto clasificar y dividir la competencia de ambos registros dentro del país.

## **1.2 Antecedentes históricos**

El Derecho Registral en Guatemala se viene utilizando desde mucho tiempo atrás, y con ello el funcionamiento de las instituciones relacionadas al mismo, tal y como lo es el Registro de la Propiedad, dicho registro viene funcionando desde el siglo XIX en el país, fue en la época del General Justo Rufino Barrios, en el año 1877.

“A través de los años y atendiendo las necesidades de cada época, se fueron creando registros en otros departamentos y a su vez eliminando registros de otros, hasta llegar hoy en día, más de 130 años después de su creación, a tener dos registros, el Registro General de la Zona Central, con carácter de Registro General, con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango.”<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Muñoz, Nery Roberto. Rodrigo Muñoz Roldan. *Derecho Registral Inmobiliario*, Guatemala, Infoconsult Editores, 2009. Pág. 1

<sup>4</sup> Registro General de la Propiedad, historia del Registro General de la Propiedad, Guatemala 2012. residencial, <http://www.rgp.org.gt>, consultado 5 de julio de 2012.

El Segundo Registro de la Propiedad, con sede en Quetzaltenango es una institución gubernamental semiautónoma creada el 19 de junio de 1877, durante el gobierno del presidente Justo Rufino Barrios quien era oriundo de la región.

El registro tuvo constantes traspasos y cambios de lugar de ubicación el mismo inicio funcionando en el centro histórico de la ciudad de Quetzaltenango, seguidamente el mismo fue trasladada a la cabecera de San Marcos, y posteriormente fue trasladado a la ciudad de Guatemala para que finalmente regresara a su ciudad donde fue creado inicialmente que era la ciudad de Quetzaltenango, así mismo durante el trascurso de sus constantes traslados también se pensó dividir la competencia y jurisdicción del mismo, dividirla en cada unos de los departamentos que están a su cargo los cuales son todo el occidente del país, pero fue una idea que nunca pudo concretarse y no funciono.

De igual forma lo indican los autores “Es importante mencionar, como antecedente histórico, pero también como antecedente de descentralización, que entre que se decidía regresar o no a la sede de Quetzaltenango, luego de haber estado el Registro en la ciudad de Guatemala se había pensado organizar un Registro de la Propiedad en cada departamento del Occidente, lo cual finalmente no se logró”<sup>5</sup>

Por tal razón y por ser dicho registro el encargado de la región occidente del país en los libros del Segundo Registro de la Propiedad se encuentran registrados los bienes inmuebles que se ubican en los departamentos de Quetzaltenango, San Marcos, Huehuetenango, Suchitepéquez, Quiche Totonicapán, Sololá y Retalhuleu que geográficamente corresponden a esa institución cuya base legal de su existencia y funcionamiento se encuentra en el libro Cuatro Titulo uno del Decreto Ley 106.

En sus inicios tanto el Registro general de la propiedad como el Segundo registro de la propiedad venía utilizando métodos para registrar y resguardar toda la

---

<sup>5</sup> Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia, Daniel Ubaldo, Ramírez Gaitán. *Op.Cit.*, Pág. 112.

información conforme a la época, lógicamente han existido diversos cambios de acuerdo a la evolución de la humanidad que conlleva aportes positivos para hacer del registro de la propiedad una institución que ofrezca seguridad y confianza para la sociedad en general.

Sin embargo los métodos utilizados por el personal de dicho registro consistían básicamente en la escritura manuscrita en documentos físicos como lo es el papel, este aspecto hace que la función del registro con el paso del tiempo se vea deficiente y anticuada, produciendo efectos lógicos en la sociedad de inseguridad, incertidumbre, lentitud y falta de profesionalismo.

“La operación manual trajo consigo múltiples problemas por; instalaciones inadecuadas desorden en libros y documentos, tratamiento preferencial a determinados usuarios, criterios jurídicos contradictorios, inscripciones sin firma, falta de seguridad jurídica, lentitud de las operaciones entre otros.”<sup>6</sup>

### **1.3 Relación Jurídica Registral**

Es importante señalar lo referente a la relación jurídica registral para una mejor comprensión de las funciones y el servicio que el Segundo Registro de la Propiedad ofrece a los usuarios en general, siempre de occidente del país, con el objeto de evidenciar la importancia que este tiene en cuanto a seguridad de todo acto o contrato de los cuales se deriven inscripciones en sus libros, los sujetos que dentro de la relación jurídica registral se ven inmersos son: el titular registral, el registrador y el tercero.

#### **1.3.1 Titular del Registro**

“El primer sujeto de la relación jurídica registral es el usuario, que recibe el nombre de titular registral, que puede ser cualquier persona individual o jurídica.

---

<sup>6</sup> *Ibid.*, Pág. 69.

Usualmente los bancos y otras instituciones de crédito o entidades privadas que manejan proyectos habitacionales de tierra resultan siendo usuarios del Registro, la mayoría de las veces por intermedio de un Notario.”<sup>7</sup>

Por tal razón el titular de la relación registral siempre va ser el usuario que puede ser un representante legal, de alguna inmobiliaria o entidad con fines relacionados con la propiedad, o cualquier persona por el simple hecho de ser titular de uno o varios bienes inscritos en el Segundo Registro de la Propiedad, y por lo regular siempre con la asesoría de un Notario, por tal razón todos los documentos que ingresan al Registro de la Propiedad y al Segundo Registro de la Propiedad, la mayoría han sido elaborados y autorizados por Notario.

### **1.3.2 El Registrador**

El registrador es la persona que bajo su dependencia está el registro en mención, es la persona que ha sido nombrada por las autoridades del país para hacerse cargo de la administración y dirección del registro, el cual ejerce un papel muy importante dentro de la relación registral.

El autor Nery Muñoz hace referencia al Registrador como “Otro sujeto de la relación jurídica registral es el Registrador, aunque detrás de la figura del registrador se encuentran otros funcionarios y empleados que colaboran con su labor, entre ellos, los calificadores registrales, que hacen la calificación registral, los operadores registrales que son los que efectúan las operaciones registrales, el Registrador sustituto, que firma las operaciones, lo que hace también el Registrador y los Registradores auxiliares.”<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> *Ibid.*, Pág. 39.

<sup>8</sup> *Loc. Cit.*

### **1.3.3 El Tercero**

Finalmente como tercer sujeto que interviene dentro de la relación registral, el mismo es denominado “Tercero”, la persona denominada tercero será aquella que de alguna forma interviene en la relación registral pero posteriormente a su nacimiento, es decir después de haberse celebrado el acto o contrato que da origen a dicha relación.

Al hablar del “tercero” el Código Civil en su artículo 1148 indica quienes son aquellos que serán el tercero como sujetos de la relación registral. “Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato”

Doctrinariamente Nery Muñoz también hace alusión sobre lo que es el Tercero como sujeto de la relación registral e indica “Al estudiar la noción de tercero se distingue entre tercero en el orden civil puro y en orden para los efectos del registro, el primero es completamente extraño o ajeno a un acto o contrato, por no haber tenido relación jurídica con ninguna de las partes, y solo tiene un deber general de respeto o abstención respecto a dicho acto y el tercero para los efectos del Registro es el tercero adquirente ya mencionado, frente a una situación inscrita en el Registro Público de la Propiedad, es decir frente a un determinado contenido registral.”<sup>9</sup>

### **1.4 Denominaciones del Registro**

El Segundo Registro de la Propiedad ha tenido diversos cambios en su denominación, ya que desde sus inicios se le era conocido como “Registro de Occidente” ello por su ubicación geográfica dentro del país, con dicho nombre fue conocido durante varios años pero en virtud a sus constantes cambios de

---

<sup>9</sup> Muñoz, Nery Roberto. Rodrigo Muñoz Roldan. *Op.Cit.*, Pág. 40.

ubicación geográfica el nombre no resultaba efectivo, por lo cual también se le denominó como “Segundo Registro de la Propiedad Inmueble”.

Con el segundo nombre atribuido a dicho registro permaneció por varios años realizando sus funciones, ya que el primer registro fue el registro de la zona central ubicado en la Ciudad de Guatemala, pero conforme fueron pasando los años el nombre de “Segundo Registro de la Propiedad Inmueble” también resultaba inapropiado para las funciones que el mismo desempeñaba, “por tal razón en los años setenta se decidió omitirle la palabra “inmueble”, a efecto de que quedara claro desde el nombre de la Institución que se podían inscribir tanto bienes inmuebles como muebles plenamente identificables”<sup>10</sup>

En virtud las funciones y de la omisión de la palabra “inmueble” en el nombre del registro, se queda establecido y como nombre oficial el de “Segundo Registro de la Propiedad” el cual le denominaba de una forma más efectiva y correcta en cuanto a las funciones que el mismo ofrece a todos los usuarios de la región occidente del país.

### **1.5 Naturaleza Jurídica.**

La naturaleza jurídica del Derecho Registral radica en la rama privada del Derecho, en el sistema así como también en la rama sustantiva del mismo, es decir que su naturaleza radica grandemente en las normas que pueden ser reconocidas y admitidas a través del sistema jurídico actual, y sobre todo esas normas en materia registral que tienen por objeto dar seguridad y certeza a los sujetos que intervienen en la relación registral.

Para el autor Nery Muñoz la naturaleza del Derecho Registral radica en que “El Derecho Registral tiende a ser más de tipo sustantivo que adjetivo o formal. Pues

---

<sup>10</sup> Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia, Daniel Ubaldo, Ramírez Gaitán. *Op. Cit.*, 24.

se constituye dueño a una persona por presentar su título antes que cualquier otra persona que pudiera haber comprado el mismo bien, pues lo formal produce efectos jurídicos no procesales, sino de fondo, como en este caso, la constitución de carácter de propietario...”<sup>11</sup>

“Se considera como naturaleza jurídica, de la publicidad, a la divulgación directa o indirecta de un hecho es que puede perjudicar a terceros, realizada en forma adecuada para que dichos terceros puedan conocer el evento, en estos casos la declaración señalativa proviene de un órgano público”<sup>12</sup>

## 1.6 Definiciones

Al hablar del Registro de la Propiedad se pueden indicar algunas definiciones para una mejor comprensión sobre lo que es dicho Registro.

Según lo establecido en el Código Civil en su artículo 1124 “El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles inidentificables, son públicos sus documentos, libros y actuaciones.”

De igual forma se puede indicar que “Es la institución destinada a hacer constar, por medio de la inscripción, los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles; todos los documentos relativos a actos o contratos susceptibles de tener alguna repercusión en la esfera de los derechos reales; la constitución del patrimonio de familia y todos los títulos que la ley ordene que sean registrados”.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Muñoz, Nery Roberto. Rodrigo Muñoz Roldan. *Op. Cit.*, Pág. 4.

<sup>12</sup> *Loc. Cit.*

<sup>13</sup> De Pina, Rafael. México. Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa 1973. Pág. 293

Para el autor Nery Muñoz el Registro de la Propiedad es “una institución mediante la cual se produce la publicidad jurídica, siendo el objeto principal de su organización la inscripción en los libros, que lleva consigo la publicidad material o sustantiva.”<sup>14</sup>

La doctrina le ha dado diversas definiciones a dicha institución, varios autores especialistas en la rama registral han aportado su concepto y por tal razón es importante hacer mención de las definiciones aportadas, por los estudiosos del derecho de gran renombre como lo es Guillermo Cabanellas, indicando que el Registro de la Propiedad es “la 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 inscribe lo relacionado a la creación, modificación, trasmisión y extinción de tales derechos”<sup>15</sup>

Sin duda alguna la definición anteriormente indicada por Cabanellas citada por el autor Nery Muñoz, es un concepto bastante complejo que no deja fuera ningún aspecto real y funcional de dicho registro, pero es importante hacer mención de lo que es el Registro de la Propiedad para el estudioso del derecho Manuel Ossorio el cual lo define así “la institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efecto de la contratación sobre el mismo 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. Se inscriben así mismo en el Registro de los derechos reales que pesen sobre el inmueble”<sup>16</sup>

Las definiciones anteriormente indicadas expresan con claridad lo que es el Registro de la Propiedad, abarcando doctrinariamente todo y cada uno de los aspectos confiados a dicha institución y a su personal administrativo, por lo cual son definiciones bastante acertadas que sirven de base para la comprensión del

---

<sup>14</sup> Muñoz, Nery Roberto. Rodrigo Muñoz Roldan. *Op. Cit.*, Pág. 61

<sup>15</sup> *Ibid.*, Pág. 62.

<sup>16</sup> *Loc. Cit.*

mismo, sin embargo se considera que la definición más acertada sobre lo que es el Registro de la Propiedad es la definición legal que ya se indicó con anterioridad, dicha definición se dice que es la más acertada porque ésta reviste complejidad, así como hace alusión a su objeto y resalta la publicidad como aspectos importantes de dicha institución.

### **1.7 Aplicación de principios registrales**

Los principios aplicables en el Segundo Registro de la Propiedad básicamente son o deberían de ser los mismos que en el Registro General de la Propiedad,

Al referirse a la palabra principio, en el derecho se puede entender por “La ley escrita no puede abarcar todas las posibilidades o eventos que en la vida se presentan. De ahí que, en la aplicación de las normas jurídicas a casos concretos, se adviertan lagunas legales, que dejan al juzgador en la necesidad de acudir a otras fuentes para resolver el litigio sometido a su jurisdicción, ya que no cabe abstenerse de pronunciar un fallo a pretexto del silencio de la ley. A falta de un precepto expresamente aplicable, habrá que valerse de la analogía jurídica y, a falta de ésta, serán de aplicación los principios generales del Derecho.”<sup>17</sup>

Los principios en el derecho son en sentido general, pero en esta ocasión se trata de dar a entender lo que son específicamente los principios registrales, y ya teniendo claro lo que son los principios en el derecho como se indicó en el párrafo anterior, se puede citar al autor Nery Muñoz para aportar una definición sobre los que son específicamente los principios registrales, el cual indica “los principios registrales, conocidos hipotecarios en España, son las ideas principales que inspiran el ordenamiento del sistema registral, los cuales explican el contenido y función del Registro de la Propiedad.”<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Principio, Ossorio Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales, Guatemala, Realizada por Datascan, S.A, 1ª edición electrónica.

<sup>18</sup> Muñoz, Nery Roberto. Rodrigo Muñoz Roldan. *Op. Cit.*, Pág. 17.

Hablando específicamente del Segundo Registro de la propiedad se dice que existen algunas preocupaciones en cuanto a que en algunos gestiones determinadas no se manejan los mismo principios entre el Registro en mención con el Registro General, esto en cuanto a la calificación, tal y como lo indican los autores Claudia Livinia Figueroa Perdomo y Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán, en su obra *Derecho Registral I*.

“En este Registro se aplican los mismo principios registrales que le son aplicables al Registro General, si ha de hacerse notar que es importante, por no decir además que urgente, la aplicación práctica y funcional de los mismos principios, sobre todo en el tema de calificación, pues a la fecha es preocupante el verificar que no se manejan los mismos lineamientos de calificación en un Registro que en otro en ciertos temas en específicos como autorización municipales en caso de desmembraciones, que es uno de los temas más controversiales en el país”<sup>19</sup>

Otro principio que se ve en discrepancia e incongruencia con relación al Registro General es el principio de Publicidad, principio que por su propia naturaleza es de gran importancia dentro de un registro, en virtud de que en base a dicho principio los usuarios estarán informados de todas las circunstancias que se puedan llevar a cabo en el Segundo Registro de la Propiedad.

Al no estar presente una unificación de criterios en cuanto a los principios y especialmente al principio de Publicidad, se ve afectado en gran parte las funciones de ambos registros, “el mismo principio de publicidad puede verse afectado si ambos Registros no lograsen coordinar, por ejemplo la fecha de cierre de las oficinas o vacaciones, por la misma presentación de documentos que pueden hacerse en las sedes del Registro General o del Segundo Registro, pudiendo crear una posible desigualdad, pues el principio de propiedad puede verse vulnerado al poder ingresar documentos en Guatemala, pero no en Quetzaltenango o a la inversa.”<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia, Daniel Ubaldo, Ramírez Gaitán. *Op. Cit.*, Pág. 114.

<sup>20</sup> *Ibid.*, Pág. 115.

Por tal razón es importante el claro entendimiento y el trabajo coordinado entre ambos Registros ya que la institución del Derecho Registral es una sola a nivel nacional sin importar la existencia de varios Registros, en virtud a ello ambos registros deben actuar como si fueran uno solo, evitando así vulneraciones a los derechos de los usuarios en los distintos departamentos competencia de cada uno de los Registros, asegurando así un óptimo desempeño integral en sus funciones y servicio prestado a la sociedad.

## **1.8 Objeto**

Para brindar un estudio más a profundidad con el fin de obtener una mayor comprensión, se cree importante señalar el objeto en sí, de lo que es el Derecho Registral y para ello nuevamente se puede citar al autor Nery Muñoz el cual manifiesta que “la razón de ser del Derecho Registral inmobiliario es ser un instrumento de seguridad, es la publicidad de ciertos hechos y actos para dar seguridad a relaciones nacidas extra registralmente”<sup>21</sup>

La existencia de los Registros de la Propiedad y en especial el Segundo Registro de la Propiedad tiene como objeto primordial el preservar la titularidad de los derechos reales de los usuarios sobre los bienes inmuebles o fincas propiamente dicho, ya que por medio de las inscripciones se logra obtener un título de propiedad sobre un bien determinado.

Para comprender de una forma más clara el objeto directo e inmediato del Segundo Registro de la Propiedad, hacemos referencia nuevamente a lo establecido en el Decreto Ley 106 en su artículo 1124, “el Registro de Guatemala 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.”

---

<sup>21</sup> Muñoz, Nery Roberto. Rodrigo Muñoz Roldan. *Op. Cit.*, Pág. 3.

En la definición legal indicada en el párrafo anterior, se puede apreciar que su objeto directo es la inscripción, anotación y cancelación de cualquier acto relativo al dominio y demás derechos reales por lo cual el título emanado de las inscripciones es de vital importancia ya que en el mismo constaran cualquier tipo de anotación o cancelación sobre determinado bien, ahí se basa la importancia del título y el porqué de su existencia, como plena prueba de cualquier acontecimiento que debe existir constancia del mismo.

## **1.9 Fin**

Así como se manifestó el objeto del Derecho Registral también es de gran importancia hacer énfasis en lo que es el “fin” tanto del Derecho Registral como de los registros existentes con relación a la propiedad y en especial el fin del Segundo Registro de la Propiedad. Se cita nuevamente al autor Nery Muñoz el cual manifiesta que “con respecto al fin del Derecho Registral, es dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario”<sup>22</sup>

La seguridad jurídica es esencial en la funcionalidad del Segundo Registro de la Propiedad ya que precisamente por necesidad de realizar contratos y actividades seguras con relación a los bienes inmuebles, es que el mismo es creado, para controlar y revestir a los actos de fe pública y sobre todo de seguridad jurídica para que los mismos permanezcan y se respeten los derechos de los usuarios de conformidad con la ley.

Y siendo esta una investigación que se centra en lo que es el Segundo Registro de la Propiedad se puede indicar que en base a lo anterior y en el sitio informático electrónico de dicha institución que “El fin esencial y legal del Segundo Registro de la Propiedad es inscribir todos los actos jurídicos relativos a la propiedad de los bienes muebles e inmuebles de los guatemaltecos, dar certeza y seguridad

---

<sup>22</sup> *Loc. Cit.*

jurídica a tales bienes, actos y contratos con ellos relacionados por imperio de ley”.<sup>23</sup>

El fin primordial del Segundo Registro de la Propiedad debe centrarse especialmente en realizar todas aquellas inscripciones, anotaciones y cancelaciones de cualquier acto o contrato relacionado a un bien inscribible o que ya se encuentre inscrito en dicho registro, para que el mismo revista todos esos actos con fe pública, seguridad y certeza jurídica para dar paso a la confianza y tranquilidad de todos los usuarios que de una u otra forma tengan bienes inidentificables inscritos en el Segundo Registro de la Propiedad.

### **1.10 Misión**

Enfocando cada vez más en lo que es el Segundo Registro de la Propiedad es de gran importancia hacer énfasis en lo que este registro tiene como proyección a futuro o como misión propiamente dicha, con el objeto de reflejar los parámetros o metas marcadas en un inicio por dicha institución, así también es la razón por la que ha sido creada la institución, la razón de ser de la misma, en otras palabras; el porqué de su creación.

Para ello se hace referencia nuevamente a lo que es la página informática oficial de la institución, en la cual se encuentra plasmada la “Misión” de la institución quedando de la siguiente manera: “Realizar con honestidad y de conformidad con la ley las actividades registrales relativas a los bienes muebles e inmuebles inidentificables mediante la utilización óptima de sus recursos humanos, materiales, financieros y tecnológicos para satisfacer las necesidades de los usuarios garantizando seguridad jurídica y contribuyendo al desarrollo social y económico del país”.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Segundo Registro de la Propiedad, Inicio, Segundo Registro de la Propiedad, Guatemala 2012. <http://www.regxela.org/>, consultado 5 de julio de 2012.

<sup>24</sup> Segundo Registro de la Propiedad, Misión *Op. Cit.*

### **1.11 Visión**

Paralelamente a la misión también se debe hacer énfasis sobre lo que es la Visión del Segundo Registro de la Propiedad, ya que en el párrafo anterior se habló de lo que es la “misión” entonces la visión de una institución vendría siendo esa meta a donde se quiere llegar como institución, en donde se ve el Registro a lo largo de los años, como quiere ser reconocido conforme crezca y logre su estabilidad y permanencia.

Se puede decir que la visión es el sueño de lo que se quiere lograr a través de la misión, y con respaldo en el sitio web del Segundo Registro de la Propiedad se puede indicar que su visión estaría conformada de la siguiente manera: “Contar con un Segundo Registro de la Propiedad confiable y eficiente, desarrollado jurídica y administrativamente la prestación de un servicio pronto, seguro y certero, teniendo como objetivo la innovación, atención y cercanía al usuario por medio de personal altamente calificado, profesional y ético que redunde en el manejo transparente de sus documentos patrimoniales”.<sup>25</sup>

### **1.12 Estructura orgánica y funcional.**

El Segundo registro de la propiedad funciona de la misma forma que el Registro General, en virtud a ello tiene su propio registrador titular, así como registradores auxiliares, es importante señalar que como el mismo es de carácter semi-autónomo sus autoridades (registrador general) es nombrado mediante Acuerdo Gubernativo que emite el Presidente de la República.

“El Segundo Registro de la Propiedad 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, así

---

<sup>25</sup> Segundo Registro de la Propiedad, Visión *Op. Cit.*

mismo se integra por un Registrador Sustituto, Secretario General, Registradores auxiliares, Operadores y demás personal que sea necesario para el buen funcionamiento de la Institución, deben llenarse los mismos requisitos ya analizados para el personal del Registro General.”<sup>26</sup>

Es muy importante señalar que así como el Segundo Registro de la Propiedad está integrado de igual forma que el Registro General, este registro también posee una organizaciones gremial de gran trascendencia que ya forman parte de la historia del Segundo Registro, entre la organizaciones gremiales se puede mencionar que “existe una sola Organización Gremial que es el Sindicato de Trabajadores del Segundo Registro de la Propiedad “Cinco de Agosto”. La relación patrono-trabajador se rige por un Pacto Colectivo de Condiciones de trabajo debidamente homologado por el Ministerio de Trabajo y actualmente se discute la existencia de un nuevo pacto que mejore las condiciones de trabajo previamente establecidas.”<sup>27</sup>

### **1.13 Régimen económico.**

Como ya se indicó anteriormente el Segundo Registro de la Propiedad es una institución semi-autónoma y por tal razón el mismo es autosuficiente creando con ello sus propios ingresos y egresos, todo en base a lo establecido en los aranceles estipulados para los registros, “el Segundo Registro 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>28</sup>

El nombramiento de su personal lo emite el propio Registrador General. En el ámbito administrativo el Segundo Registro de la Propiedad ha sufrido una evolución muy rápida en los últimos 10 años, desde 1998 cuando inicio el proceso

---

<sup>26</sup> Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia, Daniel Ubaldo, Ramírez Gaitán. *Op. Cit.*, Pág. 112.

<sup>27</sup> Segundo Registro de la Propiedad, Historia *Op. Cit.*

<sup>28</sup> Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia, Daniel Ubaldo, Ramírez Gaitán. *Op. Cit.*, Pág. 113.

de Reforma Registral de ambos registros que ha dado como fruto la sistematización de sus operaciones registrales y de su administración.

A pesar de que la contratación de su personal la realice el propio Registrador General, que de una u otra forma se presta a posibles puestos fantasmas como se le han conocido, el Segundo Registro de la Propiedad da un paso hacia la publicidad y transparencia, ya que “en el año 2006 y 2007 El segundo Registro se incorporó a los sistemas SIAF. SICOIN y GUATECOMPRAS del Ministerio de Finanzas Publicas, lo que lo equipara a las demás entidades Administrativas públicas, situación que antes de 1998 no se daba, incluso el Segundo Registro no aparecía en el listado de Oficina Nacional de Servicio Civil.”<sup>29</sup>.

Esto con el objeto de que todas las contrataciones o interacciones con terceras personas sea fiscalizada de forma transparente para evitar que los fondos del mismo sean utilizados o invertidos en forma negativa y que dañe tanto el prestigio como los fondos de la institución.

#### **1.14 Normativa general**

El marco jurídico que da origen y vida al Segundo Registro de la propiedad, se encuentra en el Código Civil; como norma general de las relaciones privadas entre los particulares y la propiedad de los mismos, así también existe un Reglamento de los Registros de la Propiedad y un Arancel General que determina el cobro de honorarios a los usuarios.

“El Segundo Registro de la Propiedad tiene encuadrada su actividad fundamentalmente a través de lo establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala y en el Código Civil en el libro cuatro, sin embargo al igual que como se indicó para el Registro General de la Propiedad, existen

---

<sup>29</sup> Segundo Registro de la Propiedad, Historia *Op. Cit.*

variedad de normas que de alguna manera se relacionan con la actividad de este Registro, principalmente en el Reglamento y el Arancel para los Registros de la Propiedad.”<sup>30</sup>

### **1.15 Hechos Actos y contratos objeto de inscripción.**

Para tener un panorama más clarificado sobre lo que son las inscripciones que están dentro de la competencia del Segundo Registro de la Propiedad o que se pueden realizar en dicho registro, se debe tomar en cuenta que las mismas inscripciones que se realizan en el Registro General también pueden hacerse en el Segundo Registro.

Sin embargo se debe de tener claro que al tratarse de inscripciones relacionadas a bienes inmuebles solo será posible la inscripción de aquellos inmuebles que se encuentren ubicados geográficamente en los departamentos que están dentro de la competencia del Segundo Registro de la Propiedad, lo cual sería el occidente del país, abarcando los departamentos de Quetzaltenango, Huehuetenango, San Marcos, Suchitepéquez, Retalhuleu, el Quiché, Totonicapán, y Sololá, estos seria los departamentos que están dentro de la competencia de dicho registro, y por ende los únicos que podrán ser inscribibles en sus libros. Por razón de competencia.

Así también los autores indican que “si se trata de inscripciones relacionadas con bienes muebles, únicamente se inscribirán en el Segundo Registro de Propiedad, atendiendo al lugar de celebración del contrato que dé origen a la inmatriculación del bien; es decir que si el contrato fue autorizado en alguno de los departamentos que están dentro de su competencia, el bien mueble deberá ser inscrito en el Segundo Registro de la Propiedad.”<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia, Daniel Ubaldo, Ramírez Gaitán. *Op. Cit.*, Pág. 113.

<sup>31</sup> *Loc. Cit.*

### **1.16 Impugnación de sus Resoluciones.**

Es importante aclarar que los recursos o impugnaciones a utilizar no difieren entre el Registro General con el Segundo registro de la Propiedad, es decir que los mismos recursos podrán utilizarse en ambos registros, mas sin embargo hay que tener claro que “los recursos son los mismos que para el Registro General solo debiendo tomar en cuenta que si se trata de “recursos” en contra del Segundo Registro de la Propiedad, estos deberán presentarse ante el Juzgado de Primera Instancia Civil del departamento en que tenga su sede el Registro, es decir en el departamento de Quetzaltenango. ”<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> *Ibid.*, Pág. 115.

## CAPÍTULO II

### LA FIRMA DIGITAL

#### 2.1 Generalidades

Es de gran importancia que antes de entrar a profundizar sobre lo que es la firma digital, se aclare el concepto de firma tradicional, para ello se cita la definición contenida en la Real Academia de la Lengua Española, “Nombre y apellido, o título, de una persona, que esta pone con rubrica al pie de un documento escrito de mano propia o ajena, para darle autenticidad, para expresar que se aprueba su contenido o para obligarse a lo que en él se dice”<sup>33</sup>

Como bien se sabe la palabra “firma” tiene su origen desde varios años atrás, en donde se necesitaba dejar constancia de algún hecho, en un inicio dicha constancia se reducía a tallar el nombre de la persona quien respaldaba dicho hecho, es decir que las personas impregnaban su nombre en algún lienzo o papel dando fe de que así fue determinada acción o hecho percibido por sus sentidos.

En la historia existían personas destinadas a realizar dicha labor de autenticar actos o documentos, estos eran conocidos como los escribas, los cuales provienen de una doble tradición: la romana y la eclesiástica, para una mejor comprensión la labor de los escribas en la antigüedad se puede puntualizar que “Es el caso de la relación material entre los cancilleres y los escribas, los primeros con el objetivo de validar sus actos tenían que utilizar el mismo material e instrumento que los que utilizaban los escribas: una pluma, la tinta, la superficie sobre la que escribirían.”<sup>34</sup>

De esa forma se realizaba la firma en la antigüedad, y con el paso del tiempo se fue diferenciando entre los trazos que conformaban la firma, como medio o signo

---

<sup>33</sup> Firma, Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, tomo II, pág. 2264

<sup>34</sup> Revista Ñ, Guzmán Luis, Periódico el Clarín, Arqueología de la firma, Argentina, 2008, <http://edant.revistaenie.clarin.com/notas/2008/05/24/01678682.html>, 14 de agosto de 2012.

distintivo de una persona específica, de la imagen de la firma propiamente dicha adjuntada a un lienzo, dando paso distintas formas de imprimir dichos trazos y firmas.

“La relación entre la firma y un objeto como portador de ésta “el sello” deja de lado su valor escrito y le confiere un valor como imagen. De esta manera surgen los anillos de sellos públicos y privados, o el Gran Sello Real, que se va a relacionar posteriormente con toda una heráldica que incluye desde los escudos de armas hasta los emblemas.”<sup>35</sup>

El objeto de la firma o de estampar ciertos trazos que identificaran a personas específicas, tenían la finalidad de darle respaldo y certeza a determinado acto, así mismo la firma estampada en algún soporte como el papel, o cualquier otro acorde a dicho fin, era la representación de compromiso y palabra de honor,

Para que la firma pudiese tomarse como reconocimiento de identidad se puede indicar que “El reconocimiento de la identidad forma parte de nuestra cotidianidad, para funcionar la firma tiene que tener una "forma repetible, literativa, imitable". Podría reconocerse en nuestros documentos, pasaportes, cédulas de identidad, tarjetas de crédito o en signos como la foto, la firma, el nombre propio, la edad, el domicilio.”<sup>36</sup>

Con el paso del tiempo el aspecto de la firma en la sociedad antigua se fue desarrollando y perfeccionando, hasta llegar a un punto en el que todo ciudadano sin ser de la realeza podía realizar su firma como signo distintivo de su nombre y de su persona, era un dato personal y único de las personas, en un inicio las personas a falta de preparación académica y por ser el analfabetismo un problema latente en la sociedad antigua, la firma radicaba en las manos, en lo que coloquialmente se le conoce como “huella digital”.

---

<sup>35</sup> *Loc. Cit.*

<sup>36</sup> *Loc. Cit.*

“Incluso en los casos de analfabetismo en los que la huella digital va a suplir esa vacío, se revela la circunstancia de la firma como una impresión indeleble. Un acto cotidiano, a veces automático, pero donde el sujeto conserva o defiende un territorio absolutamente propio y singular.”<sup>37</sup>

Tanto los trazos como la forma de la firma, quedaban a criterio del firmante, es decir de la persona a quien correspondían los trazos o la firma propiamente dicha, “El hombre se toma su tiempo para poder firmar y no sólo por desconfianza sino que le gusta dibujar su nombre y apellido. Hay algo ornamental que excede la singularidad y que da un placer íntimo y al mismo tiempo público.”<sup>38</sup>

De esa forma se desarrolla y emplea la firma en toda la sociedad como medio de manifestación de voluntad, según los autores se puede indicar que para Manuel Ossorio firma es la “Representación por escrito del nombre de una persona, puesta por ella misma de su puño y letra. En los actos instrumentados privadamente por escrito, se exige la *firma* de las partes como requisito esencial para su existencia.”<sup>39</sup>

De igual forma lo establece el autor Guillermo Cabanellas indicando que la firma es “Nombre y apellido, o título, que se pone al pie de un escrito, para acreditar que procede de quien lo suscribe, para autorizar lo allí manifestado para obligarse a lo declarado”<sup>40</sup>

---

<sup>37</sup> *Loc. Cit.*

<sup>38</sup> *Loc. Cit.*

<sup>39</sup> Firma, Ossorio Manuel, *Op. Cit.*

<sup>40</sup> Firma, Cabanellas de Torres, Guillermo, Diccionario de Jurídico Elemental, Editorial Heliasta, Edición corregida y aumentada.

### **2.1.1 Concepto de firma manuscrita.**

La firma manuscrita es un conjunto diferenciado de trazos, puntos y espacios y hasta en ocasiones signos distintivos que realiza una persona en forma inconsciente, espontánea, especializada y frecuente, convirtiéndose en una manifestación de voluntad, que identifica socialmente al titular

Debido a la constante evolución a la que se encuentra sometida la vida humana y con ella todo tipo de actividad tanto personal como pública, cada procedimiento de la vida humana día a día está siendo informatizado, y la firma personal no es la excepción, ya que por los diversos medios informáticos hoy en día es muy simple y a la vez complejo, el adaptar la firma manuscrita que se venía haciendo desde la antigüedad a los distintos y amplios medios informáticos, consiguiendo con ello una firma digital que acredite la autoría y representación de voluntad sin perder la seguridad de la misma y sus efectos.

### **2.2 La Firma Digital.**

La Firma Digital es una adaptación de los trazos realizados por el firmante en una firma manuscrita, dichos trazos son informatizados por diversos medios electrónicos dotándolos de seguridad y certeza para asegurar la autoría del ejecutante de la misma, la firma digital es una firma creada a través de una aplicación tecnológica y basada en la criptografía.

La firma digital se ha venido utilizando en todos los ámbitos de la vida ya desde hace varios años atrás, el primer país en utilizar la firma digital fue Estados Unidos, en el Estado de Virginia, en septiembre del año 2000, así mismo otro país que se sumó a la implementación de la firma digital fue Francia, al igual que España, Portugal, Irlanda, Chile, Venezuela, Japón, etc., son varios países los que

ya han promulgado leyes para su uso en todo tipo de trámites como lo son los registrales,

Guatemala no podía quedarse fuera de las innovaciones informáticas adaptadas a la vida diaria y a cualquier tipo de procedimiento hecho por la sociedad, por tal razón se hizo la primera iniciativa con relación al tema tratado y se presentó al Congreso de la República en enero del año 2001, misma que llevaba el nombre de “Ley de Promoción del Comercio Electrónico y Promoción de la Firma Digital”, iniciativa 2400 en Guatemala.

Así mismo “se presentó al Congreso de la República de Guatemala un anteproyecto de ley para la regulación del comercio electrónico, la iniciativa se denomina LEY PARA EL RECONOCIMIENTO DE LAS COMUNICACIONES Y FIRMAS ELECTRONICAS, que conoció el pleno del Congreso el 17 de agosto de 2006, teniendo como objetivo regular el comercio electrónico en Guatemala.”<sup>41</sup>

Dicha iniciativa de ley se encargaría de cubrir y suplir todas aquellas necesidades del comercio electrónico en Guatemala, que a la vez día a día se incrementa en la actualidad, así mismo dicha iniciativa resultaría de vital importancia para regular el marco legal de dicho comercio por medio del internet.

Se dice que la firma digital le permite al profesional poder darle a los instrumentos una mayor validez, “todavía no está previsto que la gente común adquiera la firma digital, hay que cumplir con algunas exigencias, como contar con los certificadores licenciados, por ahora la ley habilita a firmar electrónicamente determinados documentos, con acuerdo tácito entre las partes, pero esta firma no tiene la misma seguridad, certeza y validez que la digital.”<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> Valenzuela Rivera, Mirna Lubet, “Firma Digital Consideraciones Jurídicas”, *Revista Jurídica 2006-2007*, Guatemala, Centro Nacional de Análisis y Documentación Judicial, Organismo Judicial de Guatemala.

<sup>42</sup> Roldán, Patricio R. *Digitalización de imágenes en la pericia caligráfica*, Buenos Aires Argentina, Editorial La Rocca, 2006, Pág.30.

### **2.3 Antecedentes de la Firma Digital.**

“La evolución tecnológica de los últimos años en el campo electrónico y digital, ha transformado la industria, el comercio, el sector servicios, domésticos, entre otros. Hoy en día cada vez una demanda mayor de las transacciones ante una necesidad de interactuar por intermedio de redes de computadoras, el concepto de firma digital nace de una oferta tecnológica para acercar la firma manuscrita (hológrafa) a lo que se llama el trabajo en redes o ciberespacio que garantiza los tramites hechos en internet o por redes internas.”<sup>43</sup>

En el año de 1976 surgen los primeros estudios y proyectos con el afán de crear un signo distintivo para las comunicaciones a través de las redes informáticas, es en el transcurso de ese año que es introducido el concepto de firma digital, el mismo fue creado e introducido por Diffie y Hellman, con su algoritmo de criptografía en el mismo año, básicamente una firma digital es un conjunto de datos asociados a un mensaje que permite asegurar la identidad del firmante y la integridad del mensaje.

Dos años más adelante (1978), R. Rivest, A. Shamier, y L. Adleman, del MIT (Instituto Tecnológico de Massachusetts) proponen el hasta hoy más usado método de firma digital, denominado RSA, este método en principio obedece a los mismos principios que la firma autógrafa

“El RSA es un sistema criptográfico con clave pública tanto para encriptado como para autenticación, Se basa en algoritmos matemáticos, en donde el encriptado y la autenticación se producen sin compartir ninguna clave secreta: cada persona utiliza sólo las claves públicas de otros usuarios y su propia clave privada. Cualquier persona puede enviar un mensaje encriptado o verificar un documento

---

<sup>43</sup> Firma Digital-CR, Tecnología Hermes, Antecedentes de la Firma Digital, Costa Rica, 2011, [http://www.firma-digital.cr/que\\_es/antecedentes.aspx](http://www.firma-digital.cr/que_es/antecedentes.aspx), 18 de agosto de 2012.

firmado por otra utilizando sólo claves públicas, pero solamente alguien que posee la clave privada correcta puede descifrar o firmar el mensaje.”<sup>44</sup>

En el año de 1985 se publica la tesis (A Public Key Cryptosystem and a Signature Scheme Based on Discrete Logarithms), es decir un “Un sistema de cifrado de clave pública y un esquema de firma basado en logaritmos discretos” con lo que posteriormente se construyó la base de el algoritmo de la firma digital, adoptado por el Instituto Nacional de Estándares y Tecnologías como el Estándar de Firmas Digitales.

“Posteriormente con el trascurso de los años, en el año de 1991 el algoritmo propuesto por el Instituto Nacional de Normas y Tecnología de los Estados Unidos para su uso en su Estándar de Firma Digital (DSS), este algoritmo como su nombre lo indica, sirve para firmar y para cifrar información.”<sup>45</sup>

Luego de ya tener un amplio conocimiento y a la vez bases estables y concretas para implementar la firma digital en los actos de la vida diaria, “en el año de 1995 surge la primera ley en materia de Firma Digital en el mundo, la misma fue en la denominada “Utah Digital Signature Act”, publicada en mayo de 1995 en el Estado de Utah, en Estados Unidos. Su objetivo era facilitar mediante mensajes electrónicos y firmas digitales las transacciones.”<sup>46</sup>

Guatemala considera de gran importancia la implementación de la Firma Digital y/o Electrónica, con el objeto de regular y modernizar las transacciones tanto privados como públicas de la sociedad y en especial de instituciones del Estado, por tal razón surgen los proyecto e iniciativas de ley que anteriormente se indicaron; Ley de Promoción del Comercio Electrónico y Promoción de la Firma Digital”, iniciativa 2400 en Guatemala, y finalmente con la aprobación y creación del Decreto Numero 47-2008 Ley para el Reconocimiento de las Comunicaciones

---

<sup>44</sup> *Loc. Cit.*

<sup>45</sup> *Loc. Cit.*

<sup>46</sup> *Loc. Cit.*

y Firmas Electrónicas, marcando con ello el ingreso de Guatemala a la era moderna.

#### **2.4 Definición de la Firma Digital.**

Son realmente pocos los autores que hayan investigado y escrito ampliamente sobre lo que es la firma digital, debido a la reciente y creciente utilización de la firma digital en los sistemas jurídicos de los diversos países.

Países como Argentina son algunos de los pocos países en donde se encuentra algunas bibliografías relativamente amplias sobre lo que es la firma digital, en la cuales se puede encontrar algunas definiciones técnicas de la misma.

El autor argentino Roldán, Patricio R. indica que “una firma digital es un bloque de caracteres que acompaña a un documento (o fichero) acreditando quien es su autor (autenticación) y que no ha existido ninguna manipulación posterior de los datos (integridad), para firmar un documento digital su autor utiliza su propia clave secreta (sistema criptográfico), a la que solo él tiene acceso, lo que impide que pueda después negar su autoría (no revocación), de esta manera el autor queda vinculado al documento de la firma, la validez de dicha firma podrá ser comprobada por cualquier persona que disponga de la clave pública del remitente)”<sup>47</sup>

De igual forma se puede definir a la firma digital de la siguiente forma “la firma digital es una serie de caracteres – letras, números, signos – generados por un programa informático con el fin de que a través de ello podamos “firmar” un documento – un simple e-mail, un libro en formato digital, o una grabación sonora digital, también son documentos electrónicos -, y podamos de esa forma acreditar la identidad del firmante.”<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup> Roldán, Patricio R. *Op. Cit.*, pág. 30.

<sup>48</sup> Valenzuela Rivera, Mirna Lubet, *Op. Cit.*

De igual forma lo indica el Doctor en Derecho Reyes Krafft, aporta su definición como “el conjunto de datos que en forma electrónica consignados en un mensaje de datos, o adjuntados o lógicamente asociados al mismo y pueden ser utilizados para identificar al firmante en relación con el mensaje de datos e indicar que aquel aprueba la información recogida en el mensaje de datos, utilizando tecnología digital.”<sup>49</sup>

Para poder comprender ampliamente lo que es la firma digital, se indica un concepto más de la misma, “un conjunto de datos asociados a un mensaje digital que permite garantizar la identidad del firmante y la integridad de aquel, la firma digital no implica asegurar la confidencialidad del mensaje; un documento firmado digitalmente puede ser visualizado por otras personas, al igual que cuando se firma holográficamente.”<sup>50</sup>

Luego de la interpretación de las definiciones anteriormente indicadas, se puede decir que la firma digital, es una adaptación de la firma holográfica a los sistemas informáticos, con el fin de tener la certeza, seguridad y confidencialidad al momento de hacer uso de documentos electrónicos, asegurando con ello el remitente y autor de dicho documento, pudiendo este firmarlo por medios electrónicos complejos dotando la comunicación o transacción de seguridad jurídica.

Así mismo dicha firma es la digitalización de los datos o trazos que conforman la firma holográfica, todo ello por medio de soportes electrónicos que garantizan la certeza y seguridad de que la firma digital es completamente igual y pertenece al firmante, surtiendo los mismos efectos jurídicos.

---

<sup>49</sup> Dr. Reyes Krafft, Alfredo Alejandro, La Firma Electrónica y las Entidades de Certificación, México D.F. 2002, Facultad de Derecho, Posgrado en Derecho Universidad Panamericana, Pág. 259.

<sup>50</sup> Montes Echeverría, Álvaro Erik, La Regulación de la Firma Electrónica en el ámbito comercial y su control administrativo como garantía y seguridad para los usuarios por el Ministerio de Economía, Guatemala, 2008, Facultad De Ciencias Jurídicas Y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala. Pág. 29

## 2.5 Diferencia entre Firma Digital y Firma Electrónica.

Por ser la informática un tema totalmente actual y nuevo, especialmente su uso en el Derecho, aún existe divergencia y contradicción en el uso de las denominaciones correctas para la firma digital y la firma electrónica, algunos autores afirman que solo es cuestión de sinónimos dichos términos, y otros afirman que son conceptos totalmente distintos que llevan consigo una relación entre sí, debido al campo de desarrollo de las mismas.

Para una mayor comprensión del tema en general, se puede indicar que tanto firma digital como firma electrónica son conceptos similares pero no se refieren exactamente a lo mismo, “es de gran importancia señalar que en muchas ocasiones se intercambian los nombres de lo a firma electrónica términos anteriormente indicados, sin embargo no se trata de sinónimos sino de términos que pertenecen al mismo campo semántico, por lo que tratan de mismos temas pero sin embargo tienen diferencias considerables.

Para poder brindar una diferencia clara, es necesario indicar que es la “firma electrónica” ya que la misma enlaza un concepto más general, “se trata de un conjunto de datos que se han tratado bajo esquemas electrónicos de forma que se pueda identificar quien creó un documento. Así este informe, contrato o cualquier otro tipo de información que funcione como firma electrónica tiene que estar cifrado, de modo que ninguna otra persona pueda falsificar la autoría de un documento, incluso esta firma trae consigo la fecha y la hora en la que el propietario de la firma electrónica dio su aprobación.”<sup>51</sup>

Por otra parte se tiene lo que es la “Firma Digital” es “un tipo específico de firma electrónica, por ello podemos deducir que toda la firma digital es una firma electrónica pero no al revés. Así la firma digital se caracteriza por ser aún más

---

<sup>51</sup> Roger, CertSuperior, Firma Digital: parecida pero no igual a la firma electrónica, 15 de agosto de 2011, <http://www.certsuperior.com/Blog/firma-digital-parecida-pero-igual-la-firma-electronica/>, 18 de agosto de 2012.

segura que la firma electrónica ya que se basa en un tipo de cifrado diferente, llamado asimétrico. Así mismo la firma digital tiene los efectos legales que le dan la misma validez que una firma de puño y letra o manuscrita, permitiendo que se convierta en un *iuris tantum* en el mundo del derecho.”<sup>52</sup>

Para una mayor comprensión del tema, se puede entender por “Cifrado Asimétrico” aquel algoritmo o serie de algoritmos que brinda un par de claves seguras; compuesto por una clave privada empleada para firmar digitalmente y su correspondiente clave pública usada para verificar esa firma digital, de forma tal que sea computacionalmente no factible obtener o inferir la clave privada a partir de la correspondiente clave pública, como desenscriptarlo. Así existe entonces, una clave pública y se puede enviar a cualquier persona y otra clave privada que debe guardarse para que nadie tenga acceso a ella.

Es importante señalar una diferencia más, indicada por el autor Alfredo Alejandro Reyes Krafft, “Explicado lo anterior es importante aclarar la diferencia de la firma electrónica de la firma digital, ya que esta última se diferencia de la primera en que la información generada o comunicada debe ser en forma INTEGRAL, ATRIBUIBLE a las personas obligadas y ACCESIBLE para su ulterior consulta, al ser transmitida cualquier comunicación por medios electrónicos con las características antes apuntadas, estaremos hablando de una firma electrónica avanzada y si ésta se hace por medio de tecnología de *PKI* estaremos hablando de firma digital.”<sup>53</sup>

Tomando en cuenta la diferencia anteriormente indicada, se sabe que en la actualidad la firma digital puede funcionar y es empleada de diversas formas, con la misma se puede dar la aprobación o consentimiento de un documento, o así también para verificar que se aprobó en tiempo y forma según los plazos estipulados en las leyes específicas correspondientes a cada trámite en el cual se emplee dicha firma.

---

<sup>52</sup> *Loc. Cit.*

<sup>53</sup> Dr. Reyes Krafft, Alfredo Alejandro, *Op. Cit.*, Pág. 259.

En resumen la firma electrónica es cualquier dato electrónico usado para refrendar un documento mientras que la firma digital es la firma electrónica basada en cierto tipo de encriptación concretamente en el cifrado asimétrico, que tiene como fin suscribir un documento.

Como ya se pudo apreciar existe diferencias concretas en los que es la firma digital y la firma electrónica, pero a pesar de ello aún existe en nuestro medio contradicción entre ambos términos, ya que autores llaman firma electrónica a la serie de caracteres asociados a un mensaje electrónico que asegura la autoría y manipulación del mismo, y de igual forma autores afirma que lo anteriormente indicado es lo referente a una firma digital.

Como bien se puede apreciar el Decreto 47-2008 Ley para el Reconocimiento de las Comunicaciones y Firmas Electrónicas, que nos brinda un concepto legal sobre lo que es la “firma electrónica”, quedando de la siguiente manera; “Los datos en forma electrónica consignados en una comunicación electrónica, o adjuntados o lógicamente asociados al mismo, que puedan ser utilizados para identificar al firmante con relación a la comunicación electrónica e indicar que el firmante aprueba la información recogida en la comunicación electrónica.”<sup>54</sup>

Y de igual forma define la “firma digital” el ya citado a autor mexicano Reyes Krafft como “el conjunto de datos que en forma electrónica consignados en un mensaje de datos, o adjuntados o lógicamente asociados al mismo y pueden ser utilizados para identificar al firmante en relación con el mensaje de datos e indicar que aquel aprueba la información recogida en el mensaje de datos, utilizando tecnología digital.”<sup>55</sup>

Como se puede apreciar son dos definiciones de términos distintos la primera se refiere a lo que es la firma electrónica y la segunda a lo que es la firma digital, y

---

<sup>54</sup> Congreso de la República de Guatemala, Decreto 47-2008, Ley para el Reconocimiento de las Comunicaciones y Firmas Electrónicas, Artículo 2.

<sup>55</sup> Dr. Reyes Krafft, Alfredo Alejandro, *Op. Cit.*, Pág. 259.

claramente se aprecia el mismo concepto con algunas variantes en los términos o palabras utilizadas, dejando en evidencia una clara contradicción e incertidumbre de que en realidad es la firma digital y que es la firma electrónica, esto es un contradicción que aún está presente en el mundo informático.

Contradicción que esta mas latente en países como Guatemala, ya que el citado autor Reyes krafft es de origen mexicano y aporta la definición de firma digital y es muy similar a la definición de firma electrónica adoptada por la Ley para el Reconocimiento de las Comunicaciones y Firmas Electrónicas, del territorio guatemalteco, y da paso al nacimiento de dudas referentes a que si en el territorio nacional y su entorno legal se le está dando la denominación y uso correcto a lo que es la firma digital y firma electrónica.

## **2.6 Características de la Firma Digital.**

La firma digital es en el mundo electrónico lo mismo que nuestra firma manuscrita, es por ello que existen elementos determinantes para que una firma realizada a través de medios electrónicos, tenga valides y pueda surtir los mismos efectos de una firma de puño y letra, para que a dicha firma se le pueda conferir esa solemnidad y certeza jurídica debe la misma reunir ciertas características tanto básicas como indispensables, si la misma carece de estas características todo se reduce a una simple firma o trazo personal sin valor.

Las características indispensables que esta debe tener son:

### **2.6.1 La Identidad.**

Esta característica es muy importante ya que permite a que la persona autora de la firma garantice a las demás personas su plena autoría en el documento firmado, y por supuesto la certeza de ser su firma.

### **2.6.2 La Integridad.**

Esa es una característica muy importante ya que la integridad del documento implica la certeza de que el documento es exactamente el mismo que se firmó, es decir que la integridad es una cualidad determinante que reviste de validez jurídica a la información, sin que sufriese alguna alteración posteriormente de la firma.

### **2.6.3 La Inalterabilidad.**

Esta característica va de la mano con la integridad ya que ambas tienen por objeto conservar el documento intacto como fue creado originalmente, es decir que la información o documento firmado no ha sufrido alteración alguna luego de haberse almacenado.

### **2.6.4 No Repudio.**

La no repudiación o no rechazo es una característica que resalta en la firma digital, y que también demuestra un efecto esencial de la firma manuscrita, ya que tanto la firma digital como la firma holográfica o manuscrita el firmante del documento no puede negar en ningún caso que el documento fue firmado por él.

### **2.6.5. La Perdurabilidad.**

La perdurabilidad es una característica novedosa como un gran aporte de la firma digital, ya que le otorga a los documentos electrónicos o digitales la perdurabilidad en el tiempo, característica que en la firma convencional no está presente, y los documentos se deterioran inevitablemente, la perdurabilidad y un medio de almacenamiento informático adecuado, garantiza la existencia de los documentos firmados digitalmente.

Las características antes mencionadas son de gran importancia y trascendencia en el Derecho, ya que se precisa de la perdurabilidad, integridad, identidad, y no repudio del firmante, características de vital importancia en especial en el Derecho Registral que es el área de dicha investigación, garantías que se logran por la complejidad de la informática y la aplicación de algoritmos matemáticos que hace

de la firma digital una firma con los mismos efectos y garantías jurídicas convencionales.

## **2.7 Clases de Firma Digital.**

Actualmente la firma digital es bastante compleja a nivel internacional, y en especial en el mundo informático, y es precisamente por la diversidad de tecnologías informáticas que se puede distinguir entre un tipo de firma digital y otro de la misma especie.

Para poder realizar una clasificación certera de la firma digital se puede indicar que “actualmente la normativa legal española acepta tres clases de Firma Digital, si bien resultan en apariencia similares entre sí, estos tres tipos difieren básicamente en el grado de seguridad que ofrecen.”<sup>56</sup>

Dentro de los tipos de firma digital que se contemplan en la actualidad, se recurre a lo indicado en la LEY 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica (BOE 20.12.03), esta es la ley española que regula todo lo relacionado al uso y creación de la firma digital o electrónica, la misma hace referencia a tres tipos de firma digital, “la firma digital simple o básica”; “la firma digital avanzada”; y “la firma digital reconocida”.

### **2.7.1 Firma Digital Simple o Básica.**

Se dice que este tipo de firma es el más sencillo y vulnerable ya que es solo un conjunto de datos en formato electrónico que sirven como medio de identificación para el firmante.

---

<sup>56</sup> Modelo factura, tipos de Firma Digital, España, 2008, <http://www.modelofactura.net/tipos-de-firma-digital.html>, 23 de agosto de 2012.

La firma que ofrece menos niveles de seguridad es la firma digital simple, básica u ordinaria. “Esta clase de firma sirve solo como un medio de autenticación o identificación del firmante. En otras palabras, la firma digital simple es un medio para identificar al autor de un documento electrónica, de esa manera, el destinatario podrá tener la certeza sobre el origen del documento.”<sup>57</sup>

En base a lo anterior se puede indicar que si bien la firma digital simple no cumple con todos los requisitos de la firma holográfica o manuscrita que se ha venido realizando cotidianamente, de todos modos posee una gran cantidad de aplicaciones en la actualidad y las diversas actividades tanto jurídicas como mercantiles.

En la firma digital simple tanto el emisor como el receptor solo emplean una clave privada que garantiza su autenticidad, y por lo regular en este tipo de firma eso es suficiente, ya que no siempre se requiere de la integridad del contenido del documento, o el no repudio de su transición, por ello la firma empleada en transacciones o diligencias relativamente escuetas es la firma digital simple o básica.

### **2.7.2 Firma Digital Avanzada.**

Este otro tipo de firma digital goza de ciertos requisitos o mejoras adicionales que hacen de ella una firma con un nivel de seguridad un tanto superior con relación a la firma digital simple, es por ello que se sitúa en un peldaño más alto que su predecesora, sin embargo ambas no son tan complejas y seguras.

Esto quiere decir que “que la firma digital avanzada garantiza que el emisor del documento es quien dice ser y además certifica que el documento no ha sido modificado después del momento de la firma, del mismo modo asegura que la información cifrada solo será accesible al destinatario de la misma, con la

---

<sup>57</sup> Modelo factura, Firma digital simple, España, 2008, <http://www.modelofactura.net/firma-digital-simple.html>, 23 de agosto de 2012.

característica del no repudio se pretende que ni el emisor pueda negar haber enviado el documento, ni que el emisor pueda negar haber recibido el mismo”<sup>58</sup>

Es claro que existe diferencia en cuanto al nivel de seguridad entre la firma digital simple y la firma digital avanzada, siendo la segunda la más compleja de las dos y por ende la más segura, y “es por ello que la firma digital avanzada posee un valor legal para ser considerada como prueba en un juicio.”<sup>59</sup>

Pero tanto la firma digital simple como la avanzada aun no logran igualar la seguridad que ofrece una firma manuscrita.

### **2.7.3 Firma Digital Reconocida.**

“Esta clase de firma está basada en un certificado reconocido que garantiza su seguridad y además debe ser generada en un dispositivo seguro de creación de firmas, de esta manera este tipo de firma digital es el único capaz de alcanzar los niveles de seguridad necesarios para poseer el mismo valor jurídico que la firma manuscrita.”<sup>60</sup>

Como se puede apreciar si existe un tipo de firma digital capaz de alcanzar todas aquellas medidas de seguridad que brinda y ofrece la firma manuscrita, esa es la firma digital reconocida, dicha firma es la que ofrece al emisor y al receptor la mayor seguridad posible, es por ello que se dice que esta firma es una firma similar a la avanzada pero con la diferencia que está basada en un certificado reconocido por una entidad emisora de certificados de tal naturaleza plenamente reconocida, y además es generada a partir de un dispositivo seguro de creación.

“El certificado reconocido que se consigue a través de un prestador de servicios de certificación, verifica presencialmente la identidad del autor de la firma, al igual

---

<sup>58</sup> Modelo factura, Firma digital avanzada, España, 2008, <http://www.modelofactura.net/firma-digital-avanzada.html>, 23 de agosto de 2012

<sup>59</sup> *Loc. Cit.*

<sup>60</sup> Modelo factura, Firma digital reconocida, España, 2008, <http://www.modelofactura.net/firma-digital-reconocida.html>, 23 de agosto de 2012

que la firma digital avanzada, la firma digital reconocida se basa en la criptografía asimétrica o un sistema de clave pública y privada, de esta forma obtiene los mismos elementos de seguridad, tales como autenticidad, integridad, confidencialidad y no repudio”

Es por todos los diversos mecanismo de seguridad informáticos que recoge la firma digital reconocida, que hace posible que esta tenga el mismo valor que la firma manuscrita de un documento en papel, así mismo tener un alto nivel de seguridad que brindan una certeza jurídica en el contenido del documento.

## **2.8 Utilidad de la Firma Digital.**

La firma digital en la actualidad es más utilizada en los diversos ámbitos de la vida diaria, teniendo en cuenta el desarrollo cada vez mayor de las comunicaciones y transacciones y de una tendencia global así mismo la agilización de trámites y operaciones, la firma digital asume un rol protagónico, datando a dichas actividades del mecanismo esencial para proveer seguridad y así desarrollar la confianza en las redes abiertas y cerradas o locales como sería el caso de una institución concretamente dicha.

“Hoy en día la firma digital es utilizada para todo tipo de información, ya se trate de texto, sonido o imágenes, y su aplicación resulta ser sumamente versátil, proyectando sus beneficios tanto en materia de negocios y comercialización como en el ámbito legal y de la salud.”<sup>61</sup>

Por otro lado, su implementación practica ofrece al usuario de dicha firma la posibilidad de realizar cualquier tipo de operación, incluso cualquier tipo de

---

<sup>61</sup> Dr. Fidanza López, Jorge Alberto, Aequitas virtual, Firma Digital, El Salvador, 2004, Facultad de Ciencias Jurídicas, Universidad del Salvador, <http://www.salvador.edu.ar/juri/aequitasNE/nrotres/Firma%20digital%20Trab%20alumnos%20Dr%20Lopez%20Fidanza.pdf>. consultado 4 de septiembre de 2012.

actividad a larga distancia, disminuyendo considerablemente los costos y complicaciones del soporte del papel, así mismo cuenta con un beneficio más, que es la velocidad de transacción y un sistema confiable, operable y desde la comodidad del hogar, empresa o ámbito de trabajo del que se trate.

“Sin ir más lejos, la repercusión de este fenómeno es de tal magnitud, que la Comunidad Europea está trabajando en la creación de un ente (que se maneje con los parámetros de la firma digital) a nivel continental, para poder realizar operaciones de bolsa de un país a otro, entre otras posibilidades.”<sup>62</sup>

Es por ello que la firma digital tiene diversas utilidades y es posible adaptarla a todas aquellas actividades en los que se requiere de la firma manuscrita, su importancia es a nivel nacional con una proyección internacional, para que Guatemala entre con pasos firmes en la implementación de la informática global.

## **2.9 Infraestructura de la Firma Digital.**

“la firma digital constituye una tecnología que consiste en la utilización de un método de encriptación llamado asimétrico o de clave pública. Este método se refiere a la creación de una clave pública y otra privada asociada a un sujeto, la clave privada, solo conocida por el sujeto en cuestión, esta es la forma ideada para establecer una comunicación segura, de manera que el mensaje se encripta con la clave pública del sujeto para que a su recepción solo el sujeto que posee la clave privada puede leerlo, entonces para firmar un documento digital, su autor utiliza su propia clave secreta (sistema criptográfico asimétrico), a lo que solo él tiene acceso, lo cual impide que pueda después negar su autoría (no revocación)”<sup>63</sup>

---

<sup>62</sup> *Loc. Cit.*

<sup>63</sup> Quintero Peñaranda, Héctor R. “La firma electrónica digital en Venezuela”, *Nómadas, Revista Crítica de Ciencias Sociales y Jurídicas*, número 29, Venezuela, enero de 2011, Universidad de Zulia, Venezuela.

Para entender perfectamente la estructura y funcionamiento de la firma digital se debe tener claro lo relacionado a la Criptografía, y para lograr una mejor comprensión se aporta lo relacionada a la misma “la criptografía se define como el conjunto de técnicas que, mediante la utilización de logaritmos y métodos matemáticos, sirve para cifrar y descifrar mensajes, los sistemas criptográficos asimétricos son los de clave pública los criptográficos simétricos son los de clave privada.”<sup>64</sup>

En base a lo anteriormente indicado se solidifica la estructura de una firma digital y se aprecia que es una serie o bloque de caracteres que acompaña a un documento acreditando el autor del mismo así como la aprobación del contenido en dicho mensaje o documento, además de que asegura la integridad del mismo evitando cualquier manipulación posterior de los datos.

Para entrar de lleno con la infraestructura de la misma, se dice que la firma digital parte de “la criptografía y el software del firmante que aplica un algoritmo *Hash* sobre el texto a firmar, que es un algoritmo matemático indireccional, de manera que al encriptarse no se puede descifrar, y que en el mínimo cambio en el mensaje trae como consecuencia, un extracto completamente diferente al que originalmente firmo el autor”<sup>65</sup>

Es de esa forma que se va estructurando la firma digital con la criptografía conjuntamente con el software del firmante, y los algoritmos *Hash* y para una mejor comprensión de lo planteado se dice que al hablar de algoritmos *Hash* que “junto con la criptografía asimétrica se utilizan en la firma digital las llamadas funciones *hash* o funciones resumen. Los mensajes que se intercambian pueden

---

<sup>64</sup> Roldán, Patricio R. Op. Cit., 31.

<sup>65</sup> Quintero Peñaranda, Héctor R. Op. Cit.

tener un gran tamaño, por eso no se cifra el mensaje entero sino un resumen del mismo contenido aplicando al mensaje un función hash”<sup>66</sup>

Del análisis de todo lo anterior se puede indicar que existen dos tipos de Criptografía, los cuales serían los “simétricos o de clave privada”, y los “asimétricos de clave pública”, y el algoritmo más utilizado en la encriptación asimétrica es el RSA, que ya se habló del mismo anteriormente, dicho algoritmo RSA da como resultado un extracto final cifrado con la clave privada del autor que se añadirá al final de texto o mensaje para que se pueda verificar la autoría e integridad del documento, por la persona que tenga la clave pública del autor, pudiendo comprobarse que la firma es válida.

“El software del receptor previa introducción en el mismo de la clave pública del emisor, descifrara el extracto cifrado del autor, calculando el extracto hash que le corresponde al texto del mensaje, y si hay coincidencia con el extracto anteriormente descifrado se consideraría valida, del contrario se considera que el documento ha sufrido una modificación posterior y por tanto no sería válida”<sup>67</sup>

Se dice que todo el procedimiento anteriormente indicado se asegura o garantiza a través de los terceros intervinientes como lo son los entes encargados de certificación, con la labor de identificar y certificar a una persona con una determinada clave pública con el fin de asegurar que la firma digital está plenamente reconocida y es válida, lo cual se logra por la emisión de certificados de claves publicas firmando con su clave secreta del titular de dicha firma digital.

Está claro que la firma digital tiene en la actualidad una gran importancia porque le da validez legal a un documento digital, y este se convierte en medio de prueba de cualquier contrato o tramite realizado por medios electrónicos.

---

<sup>66</sup> Cixtek, Centro Informático, Xunta de Galicia, Cancillería de Facenda, La Firma Digital España, [http://www.conselleriadefacenda.es/export/sites/default/Economia/Biblioteca/Documentos/Tramites/sinatura-dixital\\_completo\\_ca.pdf](http://www.conselleriadefacenda.es/export/sites/default/Economia/Biblioteca/Documentos/Tramites/sinatura-dixital_completo_ca.pdf) , 27 de agosto de 2012.

<sup>67</sup> *Loc. Cit.*

### **2.9.1 Funcionamiento de la Firma Digital.**

El funcionamiento de la firma digital se basa en un sistema que utiliza como ya se indicó anteriormente una criptografía asimétrica de clave pública, que a través de algoritmos esta genera una clave privada, siendo la primera para descifrar el mensaje y la privada para cifrarlo, es decir que si se firma con una de ellas se necesitara de la otra clave para descifrar

“Lo que se cifra es la firma pero no el mensaje en sí, ya que este podrá ser visto por cualquier persona, por lo tanto no debemos confundir la criptografía con encriptar un mensaje, de lo dicho se infiere que el mensaje firmado digitalmente no posee confidencialidad.”<sup>68</sup>

Lo importante y fuerte de este sistema o de la firma digital propiamente dicho, radica en el secreto de la clave privada, ya que el resto del procedimiento es público, entre ellos el cifrado de la firma y la clave pública, ya que esta debe ser conocida por todo aquel que de una u otra forma interactúe con el mensaje o documento firmado, es decir que la clave pública debe ser conocida tanto por el receptor del mensaje como el emisor o trasmisor, todo ello debe realizarse por un medio o canal seguro para evitar interceptación de terceras personas, esto refleja la importancia y hermetismo que se debe tener en la administración de las claves.

#### **2.9.1.1 Procedimiento de la Firma Digital.**

Luego de lo establecido he indicado se puede determinar que el procedimiento para la firma digital inicia con el signatario, esto quiere decir “que si el signatario (A) quiere operar con mensajes con firma digital, con un sistema genera un par de claves, la clave pública se la da a conocer a los que quiere que le envíen mensajes y oculta la clave privada.”<sup>69</sup>

---

<sup>68</sup> Dr. Fidanza López, Jorge Alberto, *Op. Cit.*

<sup>69</sup> *Loc. Cit.*

Entonces comprendido lo anterior, se puede decir que cuando el receptor en este caso sería (B) “tiene clave pública del emisor (A) la usa para verificar la procedencia, autoría y también si el documento ha sufrido alguna modificación; para ello basta con verificar que los números de digesto (hash) que son dos, uno por la clave pública y otra por la privada, coincidan, así se asegura la integridad del mensaje.”<sup>70</sup>

Los dígitos producidos por los números *hash* no son quienes acreditan concretamente quien es el emisor de la firma digital, es por ello que intervienen las entidades de certificación, dichas entidades son quienes a partir de los dígitos primos determinan y acreditan la firma a una persona determinada, es decir que la clave pública le da el código a las entidades para determinar si esa firma corresponde o no a la persona titular del certificado, es por ello que en este procedimiento intervienen tres sujetos, los cuales son:

- a) El emisor, quien es la persona que firma digitalmente
- b) El receptor, quien es quien recibe el documento o mensaje.
- c) Autoridad certificante, quien es el encargado de determinar y acreditar la firma a una determinada persona.

### **2.9.1.2 Como hacer confidencial un mensaje.**

“La firma digital no posee confidencialidad, es decir, no asegura que el mensaje no pueda ser leído por terceros, para ello sería necesario que después de firmar, el emisor aplique la clave pública del receptor para lo cual este debería, previamente haber obtenido el par de claves y haber solicitado su correspondencia o certificado, de modo que al recibir el documento solo lo pudiera leer quien posea la clave privada.”<sup>71</sup>

---

<sup>70</sup> *Loc. Cit.*

<sup>71</sup> *Loc. Cit.*

## **2.10 La Firma Digital en Guatemala.**

Guatemala es un país que también ya ha adoptado la firma digital dentro de su marco jurídico, con el notable crecimiento del uso de la informática en todas las actividades que diariamente se realizan por los ciudadanos guatemaltecos, conjuntamente con la implementación de tecnologías en países que de una u otra forma están en constante interacción con Guatemala, se evidencia el urgente y necesario salto a la informática, por parte de este país, con el objeto de sumarse al creciente número de naciones que ya implementaron diversas tecnologías tanto en el área pública como privada y en especial la tecnología de la firma digital o firma electrónica avanzada.

En Guatemala la informática se hizo más presente aproximadamente en el siglo XX, servicio que para muchos en ese entonces era innecesaria y de alto esfuerzo económico lo que hacía de la informática y del ordenador un avance claro pero de evolución lenta por las mismas condiciones que ha tenido el país, y solo aquellas personas bien posicionadas económicamente podían hacer uso y disfrute de dicha tecnología, esto se mantuvo de la misma manera por un tiempo no muy prologando ya que con el pasar de unos años la tecnología fue evolucionando a gran escala y por ende su precio y uso era más accesible para todas las personas del territorio nacional.

Es por esa razón que la informática en el siglo XXI crece sin medida en los hogares guatemaltecos, conjuntamente en las labores y actividades de cada uno, tanto privadas como públicas, es decir que ya diligencias jurídicas o para el Estado eran realizadas con la implementación de ordenadores (computadores) y un alto grado de informática, es así entonces como la tecnología se inmiscuye y se presenta en el día a día de todas las personas del territorio guatemalteco.

La interacción de Guatemala en el mundo global hace necesario la implementación de tecnologías acordes para satisfacer comunicaciones y transacciones con países evolucionados en la materia tal como lo indica el rubro

de considerandos del Decreto Ley 47-2008 “Que la integración al comercio electrónico global requiere que sean adoptados instrumentos técnicos y legales basados en los modelos de legislación internacional que buscan la información de esta rama del derecho tan especializada, y que debe darse seguridad jurídica y técnica a las contrataciones, comunicaciones y firmas electrónicas mediante el señalamiento de la equivalencia funcional a estas últimas con respecto a los documentos en papel y las firmas manuscritas”

En el territorio guatemalteco ya actividades como la compraventa se empezaban a realizar por medio de conductos informáticos, tanto a nivel nacional como internacional, es por ello que se necesitaba de una formalidad especial en la celebración de los contratos a distancia, como lo era expresar el consentimiento por medio de la firma, firma que no era posible realizar en virtud del soporte por medio del cual se realizaban las transacciones o contrataciones, y eso ya representaba una necesidad evolutiva del marco jurídico que regulaba dichas actividades.

Tal y como se expresa en el segundo considerando del Decreto Ley 47-2008 el cual dice “Que la inmersión masiva de la tecnología en nuestra sociedad es una realidad que no podemos ignorar y por ende se debe revisar los conceptos y visiones tradicionales del mundo físico para adaptarlos al actual contexto del mundo digital.”

La informática en sí y la necesidad de evolucionar y adaptar las leyes nacionales al mundo informático despiertan en los congresistas la idea de dar un salto evolutivo en general, y modernizar diversas actividades tanto de gestión pública como privadas, lo cual tendría como resultado la agilización de los procedimientos y tramites convencionales en todos los aspectos y ante cualquier entidad.

Es por ello que la primera iniciativa para crear una ley que regule todo ese rubro informático y la implementación de la tecnología en diversas áreas del derecho, es

presentada al Congreso de la República de Guatemala en el mes de enero del año 2001, dicha iniciativa de ley llevaba por nombre “Ley de Promoción del Comercio Electrónico y Promoción de la Firma Digital en Guatemala, iniciativa 2400”<sup>72</sup>

Misma que no prospera pero queda claramente como antecedente de las mejoras que necesitan los procesos de gestión pública y transacciones electrónicas, así mismo obliga a continuar conservando documentos en soporte papel, almacenarlos en espacios físicos, que además de ser onerosos dificultan la búsqueda y consulta de los mismos, es por estas razones y otras más que se presenta “al Congreso de la República de Guatemala un anteproyecto de Ley para la regulación del comercio electrónico, la iniciativa se denomina LEY PARA EL RECONOCIMIENTO DE LAS COMUNICACIONES Y FIRMAS ELECTRONICAS, que conoció el pleno del congreso el 17 de agosto del año 2006 como iniciativa 3515”<sup>73</sup>

Dicha iniciativa contenía y proponía una serie de artículos acordes para la regulación de las actividades informáticas que se realizan en el territorio nacional día a día, colocando con ello a Guatemala en el contexto informático internacional y hacer del país una nación competitiva en las transacciones electrónicas, mejorando con ello cualquier tipo de transacción electrónica y procedimientos internos como externos.

Es entonces que el 19 de agosto del 2008 el Congreso de la República de Guatemala emite el Decreto Ley número 47-2008 “Ley para el Reconocimiento de las Comunicaciones y Firmas electrónicas Aplicable A todo tipo de comunicación electrónica, transacción o acto jurídico, público o privado, nacional o internacional, y con el nacimiento de esta ley y la imperiosa necesidad de modernizar los diligencias y actos públicos ante los instituciones del Estado como lo son los registros del país.

---

<sup>72</sup> Valenzuela Rivera, Mirna Lubet, *Op. Cit.*

<sup>73</sup> *Loc. Cit.*

Esto da origen a las diversas reformas realizadas a los diversos artículos contenidos en las leyes que rigen dichas actividades, en especial el Código Civil, el cual sufre reformas importantes en sus artículos 1131 y 1221, el primer artículo es reformado y con relación a la firma digital en el numeral 8 el cual establece lo siguiente “Firma autógrafa y sello del registrador titular, registrador sustituto o registrador auxiliar autorice la operación, así como el sello del Registro. La firma autógrafa podrá ser sustituida por firma electrónica, digitalizada o impresa por cualquier medio electrónico, que producirá los mismos efectos jurídicos que la autógrafa, siempre que se cumpla con las normas de seguridad establecidas y aprobadas por el Registro para garantizar su legitimidad.” Dicho artículo fue reformado por el artículo 1 del Decreto del Congreso Número 42-2006

Con el fin de implementar la informática y tecnología en la firma de los registradores y registradores auxiliares, dejando la firma de los mismos con la posibilidad de realizarla a través de medios electrónicos tal como lo indica en dicha reforma.

El artículo 1221 también es reformado quedando de la siguiente manera “El registrador llevará, asimismo, los libros que sean necesarios para las inscripciones especiales y los demás que determine el reglamento del Registro. Los libros podrán ser electrónicos y físicos.

El Registrador queda facultado para innovar progresivamente los controles y sistemas de operación implementando toda clase de programas, técnicas y procesos para efectuar, formalizar y ejecutar todas las operaciones registrales, utilizando para ello medios informáticos, computarizados, digitales, magnéticos, electrónicos, de teleproceso y de cualquier otra naturaleza, de acuerdo a las posibilidades económicas y conforme a las normas de seguridad establecidas y aprobadas por el Registro.”

En el artículo anterior se puede apreciar que fue adicionado el último párrafo por el artículo 16 del Decreto-Ley Número 124-85 y reformado por el artículo 4 del Decreto del Congreso Número 42-2006, con el fin de que la ley que rige la materia

no sea obstáculo para la constante innovación en los procedimientos de acuerdo a la constante evolución en los sistemas informáticos que puedan aportar mejoras considerables en los procedimientos quedando esto a discreción de los registradores titulares de las diversas instituciones del Estado, marcando con ello el inicio de la era informática en el territorio guatemalteco.

### **2.11 Terminología de la Firma Digital a nivel mundial.**

El uso de la firma digital aporta un avance considerable en las legislaciones y procedimientos de todas las naciones que la implementan, pero existe un caos con relación a la terminología de la misma, provocando incertidumbre en su definición y características con relación a la “firma electrónica”, a pesar de que ya se sabe que una firma digital es igual a una firma electrónica avanzada, creando con esto desconcierto y desconfianza en los de los usuarios que aún no la emplean.

“la firma digital y electrónica no son dos términos que designen el mismo sistema, sino que conllevan diferencias esenciales. La falta de homogeneidad a este respecto desde el punto de vista legislativo en el ámbito internacional provoca confusión no solo de ambos términos sino también de las características que los definen, mientras que la Directiva Comunitaria se refiere a “firmas electrónicas”, Italia, Alemania y Dinamarca adoptan una ley que regula la “firma digital”, al igual que países como España, Argentina, Malasia, y Colombia y algunos estados de Norteamérica como Utah, Arkansas, florida, Illinois, Kansas, Minnesota, Mississippi, New Hampshire y Washington, entre otros, optan por la “firma electrónica” se contempla en las leyes que rigen esta materia en California, Connecticut, Delaware, Idaho, Indiana, New York, Carolina del Sur y Virginia, entre otros ejemplos. Otros países como Austria, Bélgica, Colombia, Hong Kong y el Reino Unido han presentado varias propuestas legales en las cuales firma digital y

electrónica no son claramente definidas, desconcierto que se repite en prácticamente todos los países anteriormente señalados.”<sup>74</sup>

Es pues de esta forma que tanto la firma digital como la firma electrónica aún siguen en cierto desacierto con relación a la terminología y definición de las mismas, a pesar de que ya en las grandes naciones con avances informáticos considerables, existen regulaciones vigentes al respecto, sin acertarle concretamente al nombre técnico y correcto que le corresponde a cada una de dichas firmas.

---

<sup>74</sup> Dr. Reyes Krafft, Alfredo Alejandro, *Op. Cit.* Pág. 265.

## CAPÍTULO III

### SEGURIDAD JURÍDICA Y LAS INSCRIPCIONES DE DOMINIO ELECTRÓNICAS

#### 3.1 Seguridad Jurídica

Como bien se sabe existen diversos principios en el Derecho, principios que evidentemente deben estar presente en cualquier actividad relacionada con el Derecho, entre dichos principios existe uno que es fundamental y que debe estar latente en cualquier momento, el cual es “la seguridad jurídica”, ya que precisamente para eso existe el Derecho, para proteger y dar seguridad a toda aquella actividad basada en ley.

Como se indicó anteriormente la seguridad jurídica es un principio del Derecho, universalmente reconocido, que se entiende y se basa en la certeza del derecho, tanto en el ámbito de su publicidad como en su aplicación, “la palabra seguridad proviene de la palabra en latín *securitas*, la cual deriva del adjetivo *securus* (de *secura*) que significa estar seguros de algo y libres de cuidado, el Estado, como máximo exponente del poder público y primer regulador de las relaciones en sociedad, no solo establece las disposiciones legales a seguir, sino que en un sentido más amplio tiene la obligación de crear un ámbito general de “seguridad jurídica” al ejercer el poder político jurídico y legislativo”.<sup>75</sup>

Para una mayor comprensión de lo que es concretamente la seguridad jurídica, es necesario indicar algunas definiciones que han realizado los estudiosos del Derecho, los cuales son citados por el autor Orozco Pereira, el primero de ellos queda así “En sus sentidos más generales la seguridad jurídica, es la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto

---

<sup>75</sup> Orozco Pereira, Alberto. *Introducción al estudio del Derecho I*, Guatemala, Ediciones de Pereira, 2006, 5ª ed. Pág.216.

de ataques violentos o que, si estos llegan a producirse, le serán aseguradas por la sociedad, protección y reparación.”<sup>76</sup>

De igual forma señala otra definición y puntualiza en ella como la más acertada ya que en ella está inmerso una complejidad que no deja fuera elemento alguno de que se ocupa la seguridad jurídica “En algunos casos, a una ley, un reglamento u una sentencia se le califica de ser contraria a la seguridad jurídica, en el sentido que lesiona los intereses de las personas, se entiende, pues, este valor, como el marco de protección que el régimen de legalidad le proporciona a los ciudadanos, sin embargo la seguridad jurídica tiene otro significado; es la seguridad del Derecho mismo; que el Derecho sea seguro en su origen, su existencia y su extinción.”<sup>77</sup>

Es entonces que se puede decir que la seguridad jurídica es en el fondo, la garantía dada a toda persona por el Estado a través de las diversas normas, de modo que su persona, sus bienes y sus derechos no serán violentados o vulnerados, y que en el caso de serlos, los mismos puedan ser asegurados por la sociedad, el propio Estado, con el fin de lograr la protección, reparación y restitución de los mismos.

En virtud de que la investigación va dirigida a la rama del Derecho Registral se puede indicar que el principio de seguridad jurídica “se entiende como la garantía del resguardo efectivo de las inscripciones registrales, e en sentido que una vez asentadas en los libros correspondientes se conservan y permanecen inalterables en tanto no ocurra un acto o contrato jurídico debidamente formalizado que afecte la situación del bien inmueble inscrito y sea presentado al Registro para su inscripción.”<sup>78</sup>

---

<sup>76</sup> *Loc. Cit.*

<sup>77</sup> *Loc. Cit.*

<sup>78</sup> Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia y Ubaldo Daniel, Ramírez Gaitán, *Op. Cit.*, Pág. 33.

El principio de la seguridad jurídica está fundamentado en el artículo 2 de la Constitución Política de la República, en el cual establece “que es deber del Estado garantizarle a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona.”<sup>79</sup>

Fundamento que da vida a este principio el cual es fundamental en un Estado de Derecho con el fin de asegurar la integridad en todos los aspectos de la persona tal y como lo manifiesta la Corte de Constitucionalidad en la interpretación del artículo anteriormente indicado “consiste en la confianza que tiene el ciudadano, dentro de un Estado de Derecho, hacia el ordenamiento jurídico; es decir, hacia el conjunto de leyes que garantizan su seguridad, y demandan que dicha legislación sea coherente e inteligible; 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”<sup>80</sup>

### **3.2 Inscripción.**

La inscripción no es más que otro principio importante del Derecho Registral, dicho principio es lo que da origen al proceso del asiento registral, y sin agotarse el mismo pues la finca hablando concretamente dentro de lo que es la rama registral inmobiliaria, no surtiría efectos ante los demás, tal y como lo indican los autores “Este principio de inscripción para el caso del Derecho Registral inmobiliario, alude al comienzo o inicio de todo el complejo sistema de folio real, se relaciona con el proceso de inmatriculación, que consiste en el ingreso de un bien por primera vez en el Registro; sin la inicial o previa inscripción, no se puede producir ninguna de las consecuencias ni lograr los fines del Registro de la Propiedad”<sup>81</sup>

---

<sup>79</sup> Artículo 2, Corte de Constitucionalidad, Constitución de la República de Guatemala y su interpretación por la Corte de Constitucionalidad.

<sup>80</sup> *Loc. Cit.*

<sup>81</sup> Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia y Ubaldo Daniel, Ramírez Gaitán, *Op. Cit.*, Pág. 32

Es así como se da origen e inicio a la inscripción de un bien inmueble propiamente dicho, parte del procedimiento a seguir en la inscripción es bastante común entre registros de diferente índole, es decir que cuando la finca o bien objeto de inscripción, es ingresado al registro respectivo, en este caso el Segundo Registro de la Propiedad, se le es asignado lo que es un número de finca, de igual forma número de folio y finalmente el número libro, datos precisos que ubicaran la existencia de dicho registro o inscripción, que al mismo tiempo surtirán efectos posteriores a la identificación plena del inmueble inscrito en base a la ley de la materia.

Es por ello que este principio o la inscripción es de vital importancia dentro de la rama del Derecho Registral, ya que a partir de la inscripción del asiento, los datos consignados anteriormente indicados serán de vital importancia al momento de celebrar un contrato, ya sea que este modifique, cree o extinga un derecho sobre el bien objeto de inscripción, “deberá hacerse mención de dichos números, ya que en el sistema de folio real, lo elemental es la finca.”<sup>82</sup>

La inscripción es el principio rector de toda actividad registral inscribible, ya que es el que le da fuerza formal, es decir es el elemento básico para que se produzca la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles, es el punto de partida al procedimiento de registro, “Cada objeto registrado (bien, persona, acto, etc.) que publicita un registro público, principia con un asiento registral, que podemos denominar primera inscripción, primer asiento o primera partida, lo que en doctrina se conoce como la inmatriculación; y cada objeto de registro, puede sufrir modificaciones y aun puede llegar a extinguirse, lo cual supone, que habrá posteriores asientos registrales, pero para ello, es necesario la existencia de una primera inscripción.”<sup>83</sup>

---

<sup>82</sup> *Loc. Cit.*

<sup>83</sup> *Loc. Cit.*

La inscripción siendo el origen o inicio de la relación registral, también se encuentra muy ligado con el principio de publicidad, ya que tal y como se indicó el principio de inscripción es quien hace que un derecho real produzca sus efectos desde ese momento en el que fue inscrito, debido a que de esta forma el acto inscrito surte efectos ante terceros.

Es importante señalar la base que da origen a la constitución y existencia de la inscripción o de dicho principio propiamente dicho, el cual se encuentra recogido, en lo que es el Código Civil precisamente en el artículo 1131, en cual se encuentran plasmados los requisitos que debe llenar toda inscripción de bienes inmuebles específicamente en el Derecho Registral.

Para una mejor comprensión de la importancia que tiene la inscripción como institución inicial en el proceso registral, se cree conveniente citar algunos ejemplos tales como “El primer hecho jurídico que se inscribe respecto de una persona natural, es su nacimiento; y posteriormente, puede inscribirse su identificación de persona, su matrimonio, etc.; en el Registro Mercantil, con relación a una Sociedad Mercantil, el primer acto jurídico que se inscribe, es el acto de su constitución, y posteriormente puede inscribirse un cambio de denominación social; un aumento de capital, una fusión etc.; en el Registro Electrónico de Poderes, se inscribe un mandato; y posteriormente puede inscribirse una sustitución; una renuncia; o una revocación del mismo. En cada una de estas inscripciones posteriores a la primera, se hará mención al objeto que motivo el primer asiento, inscripción o partida.”<sup>84</sup>

### **3.3 Definición de Inscripción.**

Se dice que la inscripción es un asiento registral, ya que en términos generales se conoce como asiento registral a toda inscripción, anotación, cancelación y toma de

---

<sup>84</sup> *Loc. Cit.*

razón que efectúa un Registro Público en sus libros, de esa forma se puede decir con el objeto de brindar una idea más clara, que “el termino asiento registral, es el género y los términos inscripción, anotación, cancelación y cualquier toma de razón, la especie.”<sup>85</sup>

Para ya entrar en lo que es la definición concretamente de la Inscripción es conveniente citar algunos autores con sus diversas definiciones con relación al tema. Para Cabanellas la inscripción en un aspecto bastante general indica que es la “Acción y efecto de *inscribir* o *inscribirse*; Los actos necesitados de *inscripción* en registro público son muchos, pues, aparte los determinados en los códigos, hay otros de índole administrativa que requieren esa misma formalidad. Entre ellos cabe señalar los que afectan al Registro Civil de las Personas (nacimientos, matrimonios y defunciones), así como también, en el Registro de la Propiedad, los contratos sobre transmisión de bienes inmuebles, constitución de derechos reales o su cancelación, y con relación al Registro de Comercio, la constitución, modificación y disolución de sociedades, y los poderes de sus representantes entre otros”<sup>86</sup>

De igual forma es importante indicar la definición aportada por los autores Figueroa Perdomo, y Ubaldo Ramírez Gaitán quienes hacen alusión al tema aportando la siguiente definición de inscripción “La inscripción, en términos registrales, podemos decir que consiste en la acción de inscribir personas, bienes, derechos, títulos o actos y hechos jurídicos, en un Registro Público, dejando constancia escrita con el fin de dar a conocer una situación jurídica determinada”<sup>87</sup>

De esa forma se puede entender claramente a lo que se refiere las inscripciones tanto en general como aquellas inscripciones de derechos reales o bienes inmuebles que son registradas por primera vez, para que quede constancia del hecho y derecho adquirido, transmitido, vendido o donado, y todas aquellas formas

---

<sup>85</sup> *Ibid.*, Pág. 49.

<sup>86</sup> Inscripción, Cabanellas de Torres, Guillermo, *Op. Cit.*

<sup>87</sup> Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia y Ubaldo Daniel, Ramírez Gaitán, *Op. Cit.*, Pág. 49.

en que se da el traspaso de una propiedad, inscripción que perdura con el objeto de garantizar dicha propiedad a su titular evitando usurpaciones y vejámenes al derecho que le asiste, lo anterior indicado sería las inscripciones registrales enfocado concretamente a lo que es la propiedad inmueble.

### **3.4 Objetivo de las Inscripciones.**

Como ya se indicó anteriormente las inscripciones son la base primordial para evidenciar la existencia de un derecho tanto en el tiempo como en el espacio, es decir que por medio de las inscripciones en este caso de derechos reales, se constituye y se hace evidente la existencia de la propiedad sobre una cosa concreta atribuida a su titular, y es entonces la inscripción el medio más idóneo para acreditar y atribuirse la posesión y goce del mismo, con el fin de ser el titular la única persona que pueda disponer del bien. Coloquialmente y para mayor comprensión, la inscripción no es más que el acto por medio del cual una persona se hace dueña de determinado bien y se reconoce ante terceros, quedando constancia de dicho acto en el respectivo registro, de lo contrario no se obtendrá una protección registral adecuada, y quedará la propiedad vulnerable a cualquier situación delictiva que pudiere afectar al mismo.

De esa forma con la inscripción ante el registro, queda concretamente asentada la relación de propiedad existente entre el titular y la propiedad, seguidamente con la inscripción se hace público el acto celebrado, y surte sus efectos ante terceros.

### **3.5 Efectos Jurídicos de las Inscripciones.**

Previo a haber recorrido las diferentes fases que conlleva la inscripción registral, así como también previamente se ha calificado cada uno de los documentos y estos cumplen con cada requerimiento para tal fin de acuerdo con la ley de la

materia, el Registrador procede a firmar, y es así cuando quedan plenamente registrados y producen sus efectos, para tener más claro los efectos que emanan de dicha inscripción se señalan a continuación algunos de ellos de mayor relevancia.

a) Oponibilidad frente a terceros. (*erga omnes*) este efecto es bastante relevante ya que desde la fecha de en qué el documento es ingresado al registro respectivo, este ya es oponible ante cualquier persona, dándole la prioridad al titular que fue primero en el tiempo.

b) Inscrito el derecho, las acciones rescisorias o resolutorias no perjudican al tercero que haya inscrito su derecho.

c) La inscripción produce efectos declarativos no constitutivos, ya que el derecho nace extra registro.

d) Determina la preferencia del derecho, ya que en base a la hora y fecha de su presentación el Registro determina a quien le corresponde la prioridad en la inscripción, *prior tempore prior jure*.

e) Constituye prueba material del estado que conserva el inmueble.

f) Otorga la presunción de legitimación, es decir presume que el derecho registrado existe.

Los efectos mencionados anteriormente son considerados los más trascendentes, ya que según sea la clase de inscripción que se realice, así serán los efectos que esta produzca.

### **3.6. Clases de Inscripciones.**

Para poder aportar una clasificación más certera de las diferentes clases de inscripciones, es necesario acudir a lo que establecen los estudiosos del Derecho "Citando al Registrador y Profesor Español, Antonio Pau, podemos indicar que existen diversas clases de inscripciones en sentido estricto.

- a) Inscripciones de inmatriculación e inscripciones posteriores.
- b) Inscripciones comunes e inscripciones especiales.
- c) Inscripciones principales y de referencia.
- d) Inscripciones extensas e inscripciones concisas."<sup>88</sup>

#### **3.6.1 Inscripciones de inmatriculación.**

Este tipo de inscripciones son bastante comunes, porque las mismas son aquella que permiten la inscripción de un bien objeto de registro, que el mismo nunca antes había sido registrado, "es decir la primera inscripción que se realiza respecto de ese objeto, así tenemos por ejemplo en el Registro de la Propiedad Intelectual, el registro de una marca nueva por su titular; o en el Registro de la Propiedad, la primera inscripción de dominio de un vehículo; en el Registro de Poderes, la inscripción de un mandato; en el Registro Mercantil, el registro de una empresa mercantil"<sup>89</sup>, es entonces de esta forma que se puede tener claro que la primera inscripción de todo objeto inscribible, es una inscripción inmatriculada, lógicamente por la ausencia de registro e inscripción.

#### **3.6.2 Inscripciones Posteriores.**

Como estas inscripciones ya se sabe que van ligadas a las inscripciones inmatriculadas, lógicamente estas se van a dar posteriormente a la inscripción de un objeto que ya tiene registro, es decir que estas inscripciones son todas aquellas

---

<sup>88</sup> *Loc. Cit.*

<sup>89</sup> *Ibid.*, Pág. 50.

que vienen a darse sobre un bien ya inscrito o registrado, para tenerlo más claro, se citan nuevamente los ejemplos que indican los autores “las inscripciones posteriores serían por ejemplo, el registro de cesión del derecho de uso, que hace el titular de dicha marca a un tercero; la inscripción de un derecho real de prenda sobre un vehículo automotor registrado, la sustitución de mandatario en un mandato registrado; el embargo con carácter de intervención, sobre una empresa mercantil”<sup>90</sup>

### **3.6.3 Inscripciones Comunes.**

Estas inscripciones son aquellas que exactamente como su nombre lo indica son las que se dan a raíz de procesos que comúnmente surgen, y están regidas por los preceptos que marcan las reglas o normas generales, como es el caso más común por el que pasa toda persona al nacer e inscribir su nacimiento en el Registro Civil ahora denominado Registro Nacional de las Personas (RENAP); o así también la inscripción de un bien inmueble adquirido por medio de la compraventa, en el Registro de la Propiedad.

### **3.6.4 Inscripciones Especiales.**

Estas son aquellas que su procedimiento de inscripción en gran parte está regulado por una ley específica a la materia, es decir que las mismas pueden estar sujetas a procedimientos regulados en algún reglamento o ley especial creados concreta y específicamente para normar una materia específica, nuevamente para un mejor entendimiento se señalan algunos ejemplos de las mismas “por ejemplo la inscripción de un contrato de fideicomiso; de constitución de un régimen de propiedad Horizontal; o de una concesión administrativa, en el Registro de la Propiedad; o la inscripción de una fusión en el Registro mercantil; o la inscripción de una variedad vegetal en el Registro de la Propiedad Intelectual”<sup>91</sup>

---

<sup>90</sup> *Loc. Cit.*

<sup>91</sup> *Loc. Cit.*

### **3.6.5 Inscripciones Principales.**

Estas inscripciones son todas aquellas en las que se describen detalladamente, las estipulaciones y especificaciones del objeto de inscripción, “tienen aplicación en el caso de las fincas especiales (concesiones de ferrocarriles), que se extiende por el territorio de dos o más Registros, Ayuntamientos o Secciones”<sup>92</sup>

Para tener una mejor comprensión de esta clase de inscripciones se puede citar algunos ejemplos plasmados por los autores Claudia Figueroa y Ubaldo Ramírez Gaitán “en el registro de Garantía Mobiliarias, la garantía constituida sobre una marca, consignando información relativa al acreedor garantizando, al deudor garante, al monto de la obligación garantizada, y al plazo de la misma. Otro ejemplo puede ser en el Registro de la Propiedad, la inscripción de una servidumbre de paso, constituida sobre una finca matriz, en la cual consten todas las especificaciones de la servidumbre como el área, medidas, colindancias, etc.”<sup>93</sup>

### **3.6.6 Inscripciones de Referencia.**

Estas inscripciones son aquellas que como su nombre claramente indica son referidas de otros Registros, o de otros objetos inscribibles, es evidente que este tipo de inscripción resulte un tanto complicado de comprender y es por ello que es necesario indicar los ejemplos que los autores señalan al respecto. “una inscripción de referencia, sería la inscripción que haga el Registro de la propiedad Intelectual, en relaciona a la Marca, cuya garantía ha quedado inscrita en el Registro de Garantías Mobiliarias, haciendo referencia únicamente al número de registro que le correspondió en el Registro de Garantías Mobiliarias, sin mayores especificaciones, así mismo en el caso de las servidumbres de paso, la inscripción de referencia sería la trascipción de dicha servidumbre, en el mismo Registro, a

---

<sup>92</sup> Vásquez López, Gustavo Estuardo Abraham, Consecuencias jurídicas de la regulación legal de los datos de hecho en las inscripciones de dominio de las fincas de Quetzaltenango inscritas en el Segundo Registro de la Propiedad, 2008, Facultad de Ciencias Jurídicas y sociales, Universidad Rafael Landívar. Pág.43.

<sup>93</sup> Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia y Ubaldo Daniel, Ramírez Gaitán, *Op. Cit.*, Pág. 51.

una finca nueva, producto de una desmembración de la finca matriz; en la cual, ya no se consignaran todas las especificaciones de la misma, sino únicamente su naturaleza y el número de inscripción que le corresponde en la finca matriz”<sup>94</sup>

### **3.6.7 Inscripciones Extensas**

Esta clase de inscripción son aquellas que en si misma llevan ampliamente todas aquellas circunstancias del objeto inscribible, ello en virtud a disposiciones de la misma ley que rige la materia del objeto de inscripción.

### **3.6.8 Inscripciones Concisas.**

Estas inscripciones son lo contrario de las extensas, ya que en estas esta expreso únicamente la naturaleza del acto o contrato celebrado y los nombres de los titulares inscritos, remitiéndose en todo lo demás, a aquella inscripción extensa, y citándose el libro y folio en que se encuentra. “Por ejemplo la revocatoria de un mandato registrado, la trasmisión de los derechos de posesión sobre la totalidad de un bien inmueble registrado; o el cambio de denominación social de una Sociedad Mercantil”<sup>95</sup>

## **3.7 Función de las inscripciones de dominio.**

La función de la inscripción en si es bastante compleja y muy importante, y se puede apreciar dicha función de diferentes puntos de vista, en base a los intereses de cada sujeto que interviene en el acto jurídico, la importancia que tiene el acto de inscribir los derechos reales, se puede destacar desde cuatro puntos de vista o interés, siendo el primer interesado el propio propietario, seguido del interés de los colindantes, el interés de la administración y finalmente el interés de los terceros

---

<sup>94</sup> *Loc. Cit.*

<sup>95</sup> *Loc. Cit.*

en el tráfico jurídico inmobiliario; “la descripción de la inscripción es de sumo interés ya que la innata cabalidad del derecho adquirido conforme al registro, sino también el objeto de ese derecho delimitado por su situación, superficie y linderos, la descripción de la finca es la expresión de los datos o circunstancias que permiten su identificación”<sup>96</sup>

Como resultado de lo anterior se puede resaltar e indicar que la función más importante es la seguridad jurídica al igual que la garantía en el tráfico jurídico, lo cual se logra a través de los actos conocidos como inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relacionados al dominio y demás derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles identificables, siendo como consecuencia de estos actos la publicidad del acto, el cual no constituye un fin sino un medio de lograr la seguridad jurídica.

De igual forma existen algunos fines que se encuentran en un segundo plano y que los mismos se complementan con los principales o importantes para lograr la obtención de la seguridad jurídica. Para indicar algunos de los fines secundarios en la inscripción es necesario indicar lo plasmado en el artículo 1220 del Código Civil.

“a) Fines Estadísticos: estos fines permiten reflejar la cantidad de contratos traslativos de dominio, en igual forma proporcionar los datos monetarios que implica toda y cada una de las transacciones, actualmente este libro se lleva en el registro el cual es obligatorio, el cual debe ser enviado al Ministerio de Gobernación. Esto se encuentra establecido en los artículos 1220, 1231, 1232 del Código Civil.

b) Fines Fiscales: el registro indirectamente también funge como un contralor fiscal indirecto, ya que el mismo colabora con el Estado mediante la información que le

---

<sup>96</sup> Vásquez López, Gustavo Estuardo Abraham, *Op. Cit.*, Pág. 42

proporciona para que se lleve a cabo la recaudación de impuestos, el cual sería el Impuesto Único sobre Inmueble. IUSI.”<sup>97</sup>

### **3.8 Formas de inscripción en la historia.**

Las inscripciones como ya bien se indicó tienen su antecedente desde ya varios años atrás, las mismas se realizaban de acuerdo a los procedimientos acordes al tipo de vida que se llevaba en ese entonces, es decir que en el pasado las inscripciones se realizaban utilizando métodos acordes al nivel de vida y evolución de la misma, brindando de igual forma la seguridad que estas necesitaban para su resguardo y permanencia, lo cual era menos peligroso como lo es en la actualidad. Las formas empleadas eran las siguientes:

- a) Forma de Reporte y Manual
- b) Forma del Libro Mayor o Derechos Reales

#### **3.8.1. Forma de Reporte y Manual.**

“Esta forma se empleó en los años de 1905 en donde se utilizaron los libros menores o conocidos también como diarios en donde las inscripciones de derechos se realizaban de una forma resumida indicando únicamente datos esenciales”<sup>98</sup>

Este tipo o forma de inscripción utilizada en la historia como ya se indicó anteriormente trataba de acelerar y simplificar el procedimiento, haciendo constar datos plenamente necesarios para la identificación y resguardo de las propiedades de cada individuo, los datos que en dicha forma de inscripción según el autor antes citado son:

---

<sup>97</sup> *Loc. Cit.*

<sup>98</sup> *Ibid.*, Pág. 44

- a) El nombre del propietario de la finca
- b) El objeto de la operación (compraventa, donación etc.)
- c) Indicación de la ubicación del bien Inmueble
- d) Indicación del número de folio, tomo y finca
- e) La demás información se remitía con la palabra véase el asiento<sup>99</sup>

Antiguamente el mismo operador era quien creaba los trazos de las columnas y filas en los folios del libro para el control de las inscripciones que se llevaban a cabo de determinada finca, “Las operaciones en donde se inscribían las fincas se efectuaban en un solo folio y en este se podían realizar hasta cuatro operaciones de diferentes fincas por parte del operador, este mismo era quien creaba y trabajaba las columnas en el libro clasificándolas de la siguiente manera:

- a) En la primera columna se colocaba el nombre del Dueño, condueño o entidad a quien estaba a favor la finca.
- b) en la segunda columna se anotaba el objeto de la inscripción o sea cual era el tipo de operación que se realizaba como por ejemplo una compraventa, donación, titulación supletoria etc.
- c) En la tercera columna se describía el número de folio, tomo y finca que le correspondía a la misma. Muchas veces se indicaba el número del asiento y del tomo donde se archivaban dichos documentos
- d) En la cuarta y última columna el operador la empleaba para hacer constar cualquier movimiento que pudiera haber tenido la propiedad como por ejemplo si el bien inmueble había sido enajenado o si sufría algún tipo de gravamen<sup>100</sup>

---

<sup>99</sup> *Loc. Cit.*

<sup>100</sup> *Loc. Cit.*

Lo anteriormente indicado era básicamente lo que contenían aquellos libros antiguos con relación a las fincas inscritas, este es el primer método o forma de inscripción en la línea de tiempo, y se puede apreciar que en esta forma ya se empezaba a dejar constancia de los hechos que determinaban tanto la posesión y la tenencia del bien o finca con el objeto de darle un resguardo y seguridad jurídica perdurable, sin mayor formalidad ni trámite o procedimiento alguno.

### **3.8.2 Forma del Libro Mayor o Derechos Reales.**

Esta fue la forma posterior con la cual se realizaban las inscripciones, en virtud de que con el transcurso del tiempo se evidenció por parte del personal que realizaba dicha labor, que la forma anterior día a día era más precaria o decadente, quedando obsoleta por el creciente número de habitantes propietarios, lo cual también hacía del procedimiento; un sistema tedioso, lento y poco seguro para garantizar los derechos reales inscritos.

“En el año 1912 al notar que la forma que anteriormente se trató era incómodo para los operadores debido a que las operaciones realizadas en las fincas se trasladaban a otro libro ya sea por vender la finca total o una fracción, se empleó entonces el uso del libro mayor o de derechos reales, o también conocidos como libros de doble foleaje, que hasta antes de entrar a la modernización del registro se utilizaba esta forma. Los primeros libros mayores fueron importados por una compañía inglesa denominada Waterloo & son Limitad, la cual incrustó en los mismos doce columnas con el objeto de emplear un mejor control y además de dejar constancia de los movimientos de las diferentes fincas inscritas en los mismos”<sup>101</sup>

Para poder indicar los datos que se anotaban en cada columna de esta nueva forma es necesario acudir al autor antes citado, para tener más claridad y precisión de la información, el mismo indica que “En el primer folio se anotaba el

---

<sup>101</sup> *Ibid.*, Pág. 45

tipo de finca que se inscribía ya sea que fuera Rustica o Urbana, el título del primer folio es Derechos Reales, estos a su vez se subdividían en las columnas siguientes:

a) Primera columna Cancelación de anotaciones preventivas

b) Segunda columna Inscripción de anotaciones preventivas

c) La tercera columna es innominada pero que tiene una función especial ya que en esta se hacían constar cualquier tipo de anotaciones marginales que se referían a la inscripción de dominio de un derecho, también para inscribirse un área o una anotación donde se podían encontrar los planes archivados de una finca

d) La cuarta columna y la más relevante dentro de este folio es la inscripción de los derechos de dominio, y en donde se hacían constar de acuerdo a su naturaleza los datos relevantes tales como:

1. Si la finca era Rustica o Urbana
2. Ubicación del bien inmueble, así como la finca matriz de la cual se desmembró y formo la misma
3. Descripción de linderos
4. Nombre del dueño, copropietario o entidad de quien esté a favor la finca
5. El valor estimado de la finca
6. El objeto y la forma en que fue adquirida la finca (donación, compraventa, titulación supletoria. etc.)
7. Lugar y fecha en donde se autorizó la escritura
8. Nombre del notario que autorizo la escritura o la forma en que se autorizó el documento.
9. Numero de asiento, tomo, folio de donde se encuentran archivadas las copias de las escrituras que dieron origen a la operación solicitada

10. Cada inscripción que se realizaba en esta columna deberá de llevar un número correlativo iniciando desde su conservación hasta llegar a la última inscripción de dominio para establecer un control y vigilar los movimientos que han sufrido las fincas

e) La quinta columna también es innominada pero se utiliza para hacer anotaciones marginales con respecto a las desmembraciones o cancelaciones de las mismas o en su defecto servían de forma usual para hacer ampliaciones de las operaciones

f) En la sexta columna y ultima de este folio trataba sobre las desmembraciones y cancelaciones de las mismas, esta era exclusiva para inscribir cualquier desmembración que haya sufrido una finca, como también cancelaciones de usufructo o cancelaciones de recisiones de contratos”<sup>102</sup>

Es de la forma anteriormente indicada como los libros de derechos reales incorporaron mejoras al sistema de inscripción de las fincas, como ya bien se indicó el primer folio constaba de muchas más columnas especiales para todo tipo de anotación que tuviese inminente relación con el bien y el derecho inscrito. Facilitando con ello la consignación de todos los datos para un resguardo más afectivo.

También es de gran importancia señalar el contenido del siguiente folio de los nuevos libros o libro mayor, ya que por sentido común se sabe que el libro constaba de dos folios, así que nuevamente es necesario recurrir al autor antes citado con el fin de señalar datos más certeros sobre el contenido del segundo folio “El segundo folio normalmente lo encabeza el número de finca, en este se detallaba e inscribía todo lo relativo a los gravámenes tales como las Hipotecas, estos a su vez se subdividían en las columnas siguientes:

---

<sup>102</sup> *Ibid.*, Pág. 47

a) Primera columna Cancelación de anotaciones hipotecarias normalmente se utilizaban para darle continuidad a las anotaciones de derechos que por falta de espacio se hacían en el folio de derechos reales.

b) Segunda columna Inscripción de anotaciones hipotecarias normalmente no tenía uso, servía para hacer alguna ampliación de una hipoteca.

c) La tercera columna es innominada pero que tiene una función especial ya que en esta se hacían constar cualquier tipo de anotaciones marginales que se referían a las hipotecas.

d) La cuarta columna y la más relevante dentro de este folio es la inscripción de las Hipotecas, que eran solicitadas por los dueños, condueños o entidades a quien estaba a favor la finca, y que normalmente los acreedores son los bancos o alguna cooperativa, que pueden ser transcritas o en raros casos entre particulares.

e) La quinta columna también es innominada pero que se utilizaba para hacer anotaciones marginales con respecto a las hipotecas o ampliaciones de las mismas.

f) En la sexta columna y última de este folio trataba sobre las cancelaciones de las hipotecas en donde a través de una carta de pago por parte del acreedor se hacían costar el pago de las mismas”<sup>103</sup>

De esa forma venían operando o funcionando los libros mayores o de derechos reales en el registro, libros que fueron utilizados por más de un siglo aproximadamente, eran unos libros bastante resistentes y fabricados o realizados para perdurar en el tiempo con el fin de que las inscripciones que en ellos se encontraban también sobresaliera y perdurara en el tiempo y en el derecho.

---

<sup>103</sup> *Loc. Cit.*

Estos libros fueron fabricados con mecanismos y características de acuerdo a la función que estos tendrían, por tal razón sus esquinas se encontraban protegidas con esquineros de cobre, así mismo sus hojas eran bastante resistentes ya que su grosor era de 60 gramos, y para proteger el libro completo estos estaban forrados en piel y cada uno de ellos tenía alrededor de los 300 o 350 gramos. Esto según estudiosos de la materia y del registro propiamente dicho.

Para hacer más compleja la información es importante señalar que previo a la utilización de estos libros, se requería cierto trámite o procedimiento, que estaba a cargo del personal del registro en compañía de la autoridad competente; “Dichos libros eran autorizados por medio de una razón del juez del ramo civil y que conjuntamente con el director que en ese entonces se denominaba así al Registrador general daban fe, y cada folio era firmado y sellado por el secretario del Juzgado del ramo civil que autorizaba el libro, otro aspecto determinante era que el registrador general plasmaba su firma y sello al momento de que una finca era operada con el objeto de dar fe y validez a la misma.”<sup>104</sup>

### **3.9 Formas de inscripción de dominio en la actualidad.**

Con el trascurso del tiempo y el proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad ha ido evolucionando, brindando con ello más eficiencia y seguridad al servicio que se da a los usuarios, como ya bien se indicó en el periodo que media entre el año de 1996 y 1999, el Registro de la Propiedad dejó de utilizar o paso de la era del Folio Real a la automatización con tecnología de punta en sus operaciones y procesos, el sistema de Folio Real abre un conducto hacia la posibilidad de utilizar dicha tecnología en las mismas operaciones, es decir entonces que se innovo el procedimiento sin perder datos consignados en las columnas de los libros antiguos, sin duda alguna el procesos de modernización del registro, aporta un gran avance tanto tecnológico como administrativo y productivo

---

<sup>104</sup> *Ibid.*, Pág. 48

para dicha institución, siendo los más beneficiados los usuarios en general, trayendo con consigo mismo un procedimiento de inscripción actual y plenamente evolucionado y adaptado a las exigencias del día a día y los intereses de los ciudadanos.

### **3.9.1 Registros Electrónicos**

“Una vez adoptado el Folio Real, se posibilita la utilización del medio electrónico o digital informatizado en la confección de las inscripciones registrales, ya que, de acuerdo con la o las disposiciones legales que lo permitan, se procederá a establecer el modelo de fincha, matrícula o plancheta que deberá adoptarse electrónicamente, con las menciones que según la ley deberá contener.”<sup>105</sup>

El sistema informático utilizado dentro del Registro denominado “Fénix” aporta de igual manera la garantía y resguardo que ha caracterizado la función de registro, la actual forma de inscripción trata de identificar plenamente el inmueble inscrito así como a su poseedor, es por ello que en la actualidad se deben consignar o mencionar constancias de trascendencia real con relación al inmueble, así mismo se expresara el nombre del titular o de los titulares del dominio tal sea el caso, con los datos personales que se requieran para las escrituras públicas, así también si se trata de sociedades o personas jurídicas se consignará su nombre o razón social, clase de sociedad y domicilio, se dejara constancia cuando competa de la proporción en la copropiedad o del monto del gravamen, el título de adquisición, su clase, lugar y fecha de otorgamiento y funcionario autorizante, estableciéndose el encadenamiento del dominio que exista al momento de la matriculación, el procedimiento terminaría en el registro con la firma del registrador, solo así podrá surtir efectos dicha inscripción, lógicamente todo lo anterior ingresado directamente por medio de la vía electrónica o informática, utilizando como medio de entrada un ordenador o computadora, tomando razón de dichos datos en el Registro Electrónico o sistemas de almacenamiento óptico.

---

<sup>105</sup> *Loc. Cit.*

“El sistema automatizado de operación registral abarca todas las funciones y operaciones propias del Registro, que consisten en:

- a) Recepción de documentos
- b) Control y flujo de documentos presentados
- c) Calificación de documentos
- d) Inscripción y operación registral
- e) Administración de caja
- f) Proceso de registro y generación de la información, en un medio de almacenamiento diferente al papel”<sup>106</sup>

### **3.9.2 Proceso de Registro Electrónico.**

Es muy importante señalar a grandes rasgos pero concretos el funcionamiento del proceso de registro actual, como ya bien se indicó el mismo está totalmente basado en los sistemas informáticos y digitales, con el fin de brindar mayor seguridad y resguardo, como también la perdurabilidad y facilidad del manejo y acceso del mismo, dicho proceso da inicio desde el momento en que se recibe la documentación y finaliza con la devolución de la misma, para tener más claro y acertado las fases de este procesos, es necesario señalar lo indicado por el propio registro citado por los autores Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldán, quedando de la siguiente manera:

“Desde el punto de vista administrativo, el procesos de registrar inicia desde la recepción en la ventanilla del documento hasta la devolución al interesado

1. Se recibe el documento y duplicado, se cancelan los honorarios calculados conforme al Arancel y se le asigna un número, junto con el numero asignado se indicara la fecha y hora de presentación del documento, garantizando el

---

<sup>106</sup> “Avanza el Proceso de Modernización” *Registro General de la Propiedad*, Guatemala, 1997, Es una publicación del Registro General de la Propiedad de Guatemala. Pág. 3.

cumplimiento del principio de prioridad registral "primero en tiempo, primero en derecho", dándole al documento presentado la prelación que le corresponda, según la fecha y hora de su presentación.

2. El documento es escaneado

3. Conforme ingresan los documentos, el sistema permite al operador que tenga menos de 5 documentos en su bandeja, tomar 1 a 5 documentos que están en fila, esto hace que ninguno pueda determinar anticipadamente a quien le corresponderá operar.

4. El operador califica y trabaja el documento, realizando las operaciones.

5. El documento es enviado electrónicamente al Registrador Auxiliar para revisar la operación.

6. El documento es firmado electrónicamente por el Registrador Auxiliar con el dispositivo de huella digital

7. Se genera la razón que contiene una transcripción exacta de cada operación realizada.

8. El duplicado con una copia de la razón es enviado al archivo de duplicados y el documento original es enviado a caja para ser devuelto al usuario."<sup>107</sup>

De lo anteriormente indicado se puede percibir que el proceso es bastante complejo y el flujo de trabajo que se realiza en la actualidad en el registro inicia en la oficina central, para la recepción de documentos y cobro, para luego escanear los documentos con el fin de almacenarlos digitalmente, una vez almacenado es precalificado, operado y revisado, para finalmente dotarla de fe con la firma del

---

<sup>107</sup> Muñoz, Nery Roberto. Rodrigo Muñoz Roldan. *Op. Cit.*, Pág. 73.

registrator o registrator auxiliar y así poder ser devuelto, solo así dicha inscripción empezará a tener fuerza legal terceros.

## CAPÍTULO IV

### RAZONES Y LIBROS ELECTRÓNICOS DE LAS FINCAS CONSERVADA

#### 4.1 La Razón Registral

La Razón Registral es un aspecto de gran importancia en la actividad registral, debido a que la misma fomenta el principio de publicidad que debe existir en los procesos de inscripción de todo derecho real, así mismo en la razón registral va representada la fe pública del registrador, con ello acredita la certeza y seguridad de la operación realizada, para crear tranquilidad y confianza del resguardo de la propiedad del usuario, de tal manera que dicha propiedad por estar ya finalizada la operación dará nacimiento a sus efectos legales, y la misma será oponible frente a terceros, (*erga omnes*).

Se considera de gran importancia para el perfecto entendimiento del tema, citar algunas definiciones de la palabra “razón” en general y con cierto enfoque jurídico, antes de seguir entrando en profundidad al tema tratado, con el fin de tener una certeza en la comprensión del tema que se ondea, como ya anteriormente se indicó.

Los autores Guillermo Cabanellas y Manuel Ossorio indican que la razón “tiene numerosas acepciones, de las muy variadas que posee esta voz, que los hombres reivindicán como peculiaridad de la especie, trascienden de modo directo o interesante al Derecho. Se citan estas: facultad discursiva que establece el privilegio del hombre sobre todos los seres de la creación o naturaleza; la verdad; la certeza en un caso; argumento; alegato; demostración, prueba de algo; explicación; causa; motivo; Derecho para proceder; justicia de un acto; equidad en el precio; cuenta; noticia; apoyo de la ley en un litigio; fallo favorable en una relación judicial.”<sup>108</sup>

---

<sup>108</sup> Razón, Ossorio Manuel, *Op. Cit.*

De lo anterior se puede extraer algunas acepciones bastante significativas y que son muy acordes a lo que la razón registral se refiere, así también al fin que la misma persigue, se puede extraer que la razón es la verdad; la certeza en un caso; demostración; prueba de algo; derecho para proceder; y el fallo favorable en una relación judicial, esta última es la más importante y acertada con relación a la Razón Registral, debido que la misma es la fase final en el proceso de inscripción registral.

Dicha razón tiene lugar en la fase final del proceso de inscripción registral, y es emitida en el momento en el cual la finca o inmueble ya ha sido aprobada y debidamente inscrita, y se le es entregada al usuario con el objeto de dar fe que la operación registral ya se realizó de acuerdo al procedimiento establecido en la ley de la materia.

Los autores se hacen presente con relación a la razón o toma de razón, desde un aspecto bastante general manifestando que “la toma de razón consiste en el asiento registral, que dejan constancia de actos jurídicos diversos; tales como la toma de razón de endoso o traspaso de un título de agua regularmente se efectúan, cuando a los Registros públicos, son presentados documentos o títulos que contienen la adquisición, transferencia o modificación de derechos.”<sup>109</sup>

Entonces se puede entender que la Razón Registral es un acto de fe que se le otorga al usuario del registro que previamente acudió al mismo para la inscripción de un derecho real o de una finca propiamente dicho, es decir que dicha razón es una especie de certificación o constancia que no produce efectos jurídicos y que el único cometido que esta tiene, es permitir el cotejo de la información a la vez de darle la certeza y confianza al usuario de que la operación registral o inscripción de la finca ya fue realizado exitosamente y conforme a lo establecido en ley.

El contenido de esta razón serán todos los datos de hecho que constan en el libro electrónico o en el asiento donde se encuentra la inscripción, es decir que esta

---

<sup>109</sup> Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia y Ubaldo Daniel, Ramírez *Op. Cit.*, Pág. 53.

razón contendrá una transcripción completa y exacta del asiento en donde quedo inscrito el bien, y deberá tener todos los datos con los cuales se puede identificar la finca inscrita, así como el detalle de que la misma ya quedo plenamente asentada, dicha razón para que tenga certeza y aporte la confianza que el usuario necesita tener, la misma debe contener ciertos datos específicos que permiten el cotejo de la información, los cuales son:

1. Código verificador
2. Referencia de inscripción
3. Sello del Registro de la Propiedad (especial para asientos registrales)
4. Firma y sello del Registrador auxiliar (digitales)
5. Número de páginas (número total de páginas)
6. Número de documento en cada página
7. Sello del Registro de la Propiedad (especial para cierre)
8. Código de barras

No está de más indicar nuevamente que dicha razón no produce efecto jurídico alguno, y solo es una constancia o certificación de la finalización exitosa de la operación registral que permite poder corroborar los datos inscritos.

#### **4.2 Razón Registral Electrónica.**

Como ya bien se indicó que la razón es un transcripción completa e integra del asiento registral en donde quedo inscrito el bien y que la misma deberá contener los datos de hecho de la finca así como los números que la identifican dentro del registro y teniendo como resultado la inscripción legal de la finca y que la misma permita el cotejo de la información en ella contenida.

Dichas razones anteriormente eran emitidas de forma manuscrita tanto el contenido de la misma como la firma del Registrador Auxiliar, como todo proceso

que en dicho registro se realizaba en ese entonces, hoy en día la modernización por medio de la tecnología e informática esta en cada actividad o procedimiento que dicho registro realiza.

Es por ello entonces que la Razón Registral también es realizada por medio o conductos electrónicos computacionales, con el fin de que la eficiencia al momento de extender dichas razones sea evidente y certera, de igual forma la firma digital del Registrador Auxiliar no pudiera estar vinculada al documento o razón si esta no fuera de naturaleza electrónica.

Es así pues que las Razones Registrales Electrónicas es lo mismo que la razón registral normal que anteriormente se indicó, y que también traslada o contiene el texto íntegro del asiento registral, permitiendo el cotejo de la información con la diferencia que la misma es realizada por medios electrónicos, y es en la forma que actualmente se realizan en el registro en base a la modernización del mismo.

Así mismo dicha razón queda almacenada en formato digital con el fin de que el usuario pueda consultar las razones registrales por medio del portal o página web del registro, asegurándose de que los datos que constan en la razón entregada en formato físico o papel sean los mismos que fueron inscritos y que constan en el asiento registral electrónico, brindando con ello mayor confianza y certeza jurídica al usuario.

### **4.3 Libro Electrónico.**

De igual forma como se indicó lo relacionado a las razones registrales, es evidente que el procesos de modernización abarco todas las áreas del registro y dentro de sus objetivos esenciales estaba la digitalización de los libros físicos, es por ello que de la misma manera se empleó la tecnología para ingresar o conservar toda la

información contenida en los libros a los sistemas digitales electrónicos, y almacenar los mismos en los dispositivos ópticos más idóneos que garantizaran su permanencia y resguardo.

Es así entonces como los libros también pasaron de ser físicos a digitales o electrónicos, tecnología y formato que ya se venía implementando en diversas actividades no solo en Guatemala sino en el mundo, es una tecnología totalmente nueva y eficiente que simplifica los procedimientos y agiliza la búsqueda dentro del contenido del mismo, asegurando el resguardo y permanencia en el tiempo de dicho material.

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

Los *e-books* ó libros electrónicos son textos electrónicos que contienen características de formatos especiales, las cuales permiten su lectura mediante software especializado, los libros electrónicos tienen el aspecto de una pantalla que imita al libro o un libro imita a la pantalla, con este término se denomina tanto al nuevo dispositivo de lectura diseñado para leer libros electrónicos, como a las obras en sí mismas y a los programas que se pueden instalar tanto en ordenadores de sobremesa y portátiles, como en dispositivos especiales de bolsillo y que sirven para la lectura de estos libros digitales.”<sup>110</sup>

Como bien se indicó en los párrafos anteriores el libro electrónico es una especie de libro físico digitalizado o en formato digital, para que pueda ser leído en los diversos dispositivos de almacenamiento que ofrecen la tecnología de poder leerlos como si fueran en formato físico o en papel como se venían presentando

---

<sup>110</sup> Morales Morales, Silvia Aracely, *Op. Cit.*, Pág. 89.

anteriormente, esto es un gran avance que gracias a la compresión y digitalización del archivo o libro digital permite evitar trasladarse de un lugar a otro con un gran peso físico como lo era al momento de transportar uno o más libros pesados, esta tecnología es una realidad que se está ya se implementa en los diversos países tanto en el uso individual como en las entidades de gestiones públicas

Así mismo los libros electrónicos o digitales, por el mismo hecho de ser ingresados o digitalizados por medios electrónicos, reciben el nombre de “archivos electrónicos” esto dentro de las denominaciones o tecnicismos informáticos. ¿Y que es un archivo informático? Es “un conjunto de datos que se almacenan bajo un determinado formato; puede ser guardado en el disco duro de la computadora o en algún otro medio de almacenamiento como disco compacto, unidad ZIP etc. El archivo electrónico es el sistema que ofrece almacenamiento seguro para los documentos y ficheros relacionados con cada expediente, gestionando el ciclo de vida de cada documento desde su creación y registro, hasta su archivo definitivo (preservación y custodia). Además de la funcionalidad de almacenamiento permite la recuperación y consulta de los documentos de cada procedimiento administrativo tanto de parte de los empleados de la administración como de los interesados en el procedimiento”<sup>111</sup>

La modernización del Segundo Registro de la Propiedad implica el uso de nuevas herramientas y los archivos de papel se irán digitalizando, se ha impulsado el uso de los archivos electrónicos tanto para uso privado como para uso legal público, llegando incluso a ser la vía normal de la relación con la administración pública por parte de los ciudadanos, todo ello fomentara que la burocracia sea cada vez más electrónica, y que los archivos de las empresas dejen de ocupar espacio.

Ya teniendo claro lo que se entiende por un libro electrónico o un archivo electrónico en formato digital, se puede asociar al tema o rama del derecho de la cual se trata el presente trabajo de investigación, es decir que de lo anteriormente

---

<sup>111</sup> *Ibid.*, Pág. 90.

“podemos analizar, que en el tema que nos ocupa al grupo de datos registrales acumulados en el nuevo sistema de almacenamiento del registro se le denomina archivo electrónico y al soporte digital que se utiliza para realizar ese almacenaje se llama libro electrónico.”<sup>112</sup>

Entonces el libro electrónico que se utiliza dentro del Registro de la Propiedad de Guatemala y el de Quetzaltenango concretamente, utilizan un software o programa informático que permite al operador del registro manipular la información presentada por el usuario tal y como lo realizaba en los libros físicos, el sistema permite el almacenamiento de los mismos datos de las fincas que se trasladaban manualmente en el libro.

El libro electrónico no es más que un sistema digital e informatizado que almacena todos los datos que antiguamente se consignaron en el folio real, en dicho libro se encuentran ya digitalizadas todas las imágenes de las páginas del folio real, y permite el ingreso de los datos de nuevas inscripciones tal y como se realizaba en el folio real, es decir entonces que el libro electrónico utilizado actualmente en las operaciones del Registro de la Propiedad, no es más que una hoja electrónica que se puede apreciar en pantalla del monitor del ordenador, pudiendo el operador interactuar con la hoja de forma eficaz, segura y rápida.

La hoja electrónica que simula ser el folio real, consta de las imágenes electrónicas digitalizadas de los libros, y se puede apreciar y analizar de igual manera, el sistema de libro electrónico cuenta con la capacidad de almacenar los mismos datos de hecho de las fincas como por ejemplo:

1. Ubicación
2. Longitud
3. Naturaleza ya sea rural o urbana
4. Medidas y colindancias

---

<sup>112</sup> *Loc. Cit.*

5. Servidumbres

6. Números registrales

Datos como estos que son importantes que consten en los asientos registrales son los que el software o libro electrónico permite su ingreso por el operador, el libro electrónico está compuesto por las hojas ya previamente digitalizadas del folio real, y es donde se están asentando las inscripciones actualmente, todo ello de forma digital y electrónica, aumentando la seguridad, eficacia, y rapidez en las operaciones registrales, por el caso de ser conservadas o ingresados los datos de forma electrónica el mismo recibe el nombre de Libro electrónico o folio real electrónico, partiendo de una hoja electrónica que alberga y conserva los mismos datos de hecho que en el folio real antiguamente utilizado en dicha institución.

#### **4.4 Conservación de las Fincas.**

La idea de la Conservación de las fincas surge en con el nacimiento de la ilusión de poder modernizar la actividad del Registro de la propiedad, para tal efecto fue creada una Comisión Nacional Registral, la misma nace por el Acurdo Gubernativo número 30-2005 de fecha 27 de enero del año 2005, y la misma tiene entre sus atribuciones promover y dirigir con un porcentaje equivalente al 20% de los ingresos que en concepto de honorarios perciba el Registro.

En diciembre del año 2005, dicha comisión aprobó que se emprendiera la modernización del Segundo Registro de la Propiedad, con sede en la ciudad de Quetzaltenango, con lo que se beneficiaría a la población de ocho departamentos del sur occidente de la República, fue de esa forma que se inició el proceso y el pilar fundamental del mismo era la Conservación de fincas.

El proceso de Conservación de fincas fuer realizado por personal capacitado para tal fin, era una comisión encargada de digitalizar todos los folios de cada libro que se encontraba en dicho registro, con el fin de ingresar de forma electrónica o

digital el contenido de los asientos, al software o sistema informático empleado para el manejo y control por medio del ordenador de dichos asientos registrales.

La Conservación de las fincas era un elemento muy importante en el procesos de modernización, ya que de la base de datos electrónicos partiría actualmente la actividad del registro, por lo cual debía hacerse de manera cuidados para asegurar el resguardo que día a día brinda dicho registro, “Previo para poder realizar las operaciones por medio del nuevo sistema registral, se llevó a cabo un proceso para la carga y ordenamiento de todas las imágenes en el sistema electrónico, lo que originó una operación denominada ”estado de la finca al momento de su conservación”.<sup>113</sup>

La modernización se realiza de manera progresiva y se fundamenta en la conservación y salvaguarda de la información contenida en cerca de veinticinco millones de folios escritos a mano, utilizando la tecnología avanzada y al mismo tiempo, se inició la automatización o computarización de los documentos.

“La modernización del archivo registral fue lento pero seguro, ya que en el mismo existían inscripciones desde al año 1877 a la actualidad, para lo cual fue preciso digitalizar cada folio, escanearlo y pasarlo a través de cámaras digitales con el objeto de trasladarlo al sistema informático, revisarlo a través de un control de calidad, verificarlo y luego ser aprobado por el registrador de la propiedad”<sup>114</sup>

Una vez ya aclarado el tema a grandes rasgos de lo que fue y consistió la modernización del registro en la cual iba inmersa la conservación de las fincas; se puede señalar concretamente que dicho proceso de conservación consiste en un proceso de almacenamiento, por medios seguros, confiables y de fácil acceso con los libros de inscripciones que opera el Registro, iniciándose con los libros correspondientes a bienes inmuebles.

---

<sup>113</sup> Muñoz, Nery Roberto. Rodrigo Muñoz Roldan. *Op. Cit.*, Pág. 70.

<sup>114</sup> Morales Morales, Silvia Aracely, *Op. Cit.*, Pág. 80.

Para ser más exactos y claros sobre el sistema de conservación se dice que él no es más que escanear o digitalizar los libros para ingresarlos al sistema informático que conforma la base de datos del registro, es decir entonces que se le llama “Conservación” al procesos aquel que permite digitalizar cada folio de los libros físicos que antiguamente se utilizaban para hacer constar los asientos registrales, una finca conservada quiere decir una finca que ya está digitalizada y dentro de la base de datos del sistema informático moderno que maneja actualmente el Registro de la Propiedad.

Es importante señalar que el proceso de Conservación de Fincas estuvo conformado por los procedimientos de:

- “1. Microfilmación de libros
2. Revelado de rollos de microfilm
3. Captura de imagen de microfilm al computador, a través de un *scanner* de microfilm
4. *Indexación* de imágenes de cada página, por finca, folio y pasada
5. Ingreso de datos relacionados al folio
6. Consolidación del folio real por finca
7. Aprobación del traslado al nuevo sistema
8. Grabación de discos ópticos”<sup>115</sup>

#### **4.4.1. Proceso de conservación de la información.**

Es importante tener claro la conservación de las fincas y el procedimiento del mismo, ya que como se indicó anteriormente es un proceso bastante complejo que asegura el resguardo de las propiedades de los usuarios del registro, por tal razón se considera importante y necesario ampliar la información brindada especificando cada paso a grandes rasgos de cómo se llevó a cabo el proceso de conservación de fincas.

---

<sup>115</sup> “Avanza el Proceso de Modernización” *Op. Cit.*, Pág. 3.

Para poder brindar una información más concreta y confiable se recurre a lo establecido en las publicaciones del Registro citadas por los autores Nery Muñoz y Rodrigo Muñoz; el cual es el siguiente:

“a) Se procedió a entregar los libros previa revisión de los mismos, para corroborar que todas las inscripciones estuvieran debidamente firmadas, y a la vez para sellar con la nota de “folio conservado” en todas las columnas de los folios, para dar a conocer a los operadores que ya no podían realizar inscripciones en estos libros por ya estar ingresados al sistema electrónico.

b) Digitalización de los libros, por medios de escáneres digitales y cámaras digitales

c) Proceso de comparación, en el cual se realizó la indexación y consolidación de las fincas por medio de las “pasadas”, realizando una base de datos de las fincas consolidadas en discos ópticos.

d) Proceso de verificación y aplicación de las bases de datos, esta revisión la hizo el personal del Registro, y por último se procedió a la devolución de los libros para ser resguardados con la debida advertencia que ya no debían ser utilizados para nuevas operaciones por estar sellados y escaneados”<sup>116</sup>

Con este procedimiento fue que se logró el orden confiable y honesto de todos los asientos registrales que constaban en los folios, lo cual manualmente no era sencillo porque usualmente de un folio se trasladaba a otro y a otro, es de esa forma como la conservación o traslado al sistema informático actual del Registro se llevó a cabo dando paso a la modernización oficial de los registros tanto el Registro general como el Segundo Registro de la Propiedad.

---

<sup>116</sup> Muñoz, Nery Roberto. Rodrigo Muñoz Roldan. *Op. Cit.*, Pág. 70.

#### 4.5 Sistema Electrónico Fénix.

Al hablar del sistema electrónico Fénix, se está haciendo alusión al software que es utilizado en la actividad operacional del Registro de la Propiedad tanto en el de la ciudad de Guatemala como el de Quetzaltenango, el sistema Fénix no es más que un programa de ordenador por medio del cual se ingresan datos así como también se dan las ordenes al sistema informático utilizado en dichos registros para que se guarden los asientos registrales y todos aquellos datos de hecho de las fincas inscritas o a inscribir, es por ello que este sistema es de gran importancia en la institución porque representa el núcleo de la actividad operacional que da paso a la modernización de todo el sistema registral.

Para mayor comprensión de que es un software o programa de ordenador se puede indicar que un programa de ordenador es una serie de órdenes electrónicas que hace que un ordenador haga determinadas cosas, dichas instrucciones informáticas son dadas por el operador o persona que interactúa con el ordenador o computadora.

Así también se dice que “un programa informático o software es un elemento imprescindible para el normal funcionamiento de una computadora, puede ser tanto un programa ejecutable como su código fuente, que es escrito por los programadores. Por otra parte, de acuerdo a sus funciones un programa puede ser catalogado como un software de aplicación, en este ámbito tecnológico se puede hablar de multitud de programas que tiene como objetivo el que podamos realizar una tarea concreta de manera sencilla.”<sup>117</sup>

De igual forma se señala que un programa de ordenador o software es “es una aplicación que dirige las distintas tareas para las que se utilizan las computadoras,

---

<sup>117</sup> Definición DE, General tecnología, Definición de Programa, 2008-2012, <http://definicion.de/programa/>, consultado 4 de octubre de 2012.

por lo tanto el programa de ordenador realiza tareas esenciales como el procesamiento de texto, la gestión de bases de datos y similares.”<sup>118</sup>

Con lo anteriormente indicado ya se tiene más claro de que se habla al referirse a un software o programa de ordenador sabiendo que es aquel que permite a los usuarios (personas) llevar a cabo una o varias tareas específicas, por medio de la computadora, es muy importante resaltar que en el párrafo anterior se hace alusión a la gestión de bases de datos por medio de un programa de ordenador, es por ello que es conveniente ampliar y aclarar lo que es una base de datos, lo cual es parte indispensable y vital en la operación registral.

#### **4.5.1 Base de Datos.**

La base de datos electrónica o digital es un pilar fundamental dentro de la operación registral, aspecto que no se percibe a la simple vista del profesional del derecho o de las personas en general por ser un aspecto meramente informático el cual no manejan y conocen a la perfección un gran porcentaje de personas que son usuarios del registro.

Entonces con el afán de brindar un aporte más entendible y claro para todos aquellos que se han preguntado ¿qué es una base de datos? Pues “una base de datos es un “almacén” que nos permite guardar grandes cantidades de información de forma organizada para que luego podamos encontrar y utilizar fácilmente, la base de datos desde el punto informático es un sistema formado por un conjunto de datos almacenados en discos que permiten el acceso directo a ellos y un conjunto de programas que manipulen ese conjunto de datos, cada base de datos se compone de una o más tablas que guardan un conjunto de datos, cada tabla tiene una o más columnas y filas, las columnas guardan una parte de la

---

<sup>118</sup> Biblioteca de Investigación, Software: los programas de computadora, 2008, <http://bibliotecadeinvestigaciones.wordpress.com/informatica/software-los-programas-decomputadora/>, consultado 4 de octubre de 2012.

información sobre cada elemento que queremos guardar en la tabla, cada fila de la tabla conforma un registro”<sup>119</sup>

Las bases de datos son muy importantes como ya bien se observó en ellas se almacena grandes cantidades de información digitalizada o informatizada, las mismas tiene características bastante complejas que vale la pena resaltar, para ello se hace referencia nuevamente al autor citado en el párrafo anterior, las cuales son:

a) Compartición de datos.

En los sistemas de ficheros, los ficheros pertenecen a la personas o a los departamentos que los utilizan. Pero en los sistemas de bases de datos, la base de datos pertenece a la empresa y puede ser compartida por todos los usuarios que estén autorizados.

b) Mejoras en la integridad de datos.

La integridad de la base de datos se refiere a la validez y la consistencia de los datos almacenados. Normalmente la integridad se expresa mediante restricciones o reglas que no se pueden violar, estas restricciones se pueden aplicar tanto a los datos, como a sus relaciones, y es el sistema general de bases de datos quien se debe encargar de mantenerlas.

c) Mejora la seguridad.

La seguridad de la base de datos es la protección de la base de datos frente a usuarios no autorizados. Sin unas buenas medidas de seguridad la integración de datos en los sistemas de bases de datos hace que estos sean más vulnerables que en los sistemas convencionales.

---

<sup>119</sup> Maestros del Web, Pérez Valdés Damián, ¿Qué son las bases de datos?, Argentina 2010, <http://www.maestrosdelweb.com/principiantes/%C2%BFque-son-las-bases-de-datos/>, consultado 4 de octubre de 2012.

d) Mejora en la accesibilidad de los datos.

Muchos sistemas de bases de datos proporcionan lenguajes de consulta o generadores de información que permiten al usuario hacer cualquier tipo de consulta sobre los datos, sin que sea necesario un programador que escriba una aplicación que realice la tarea.

Son las características anteriores las más relevantes entre muchas otras, que hace de un sistema de base de datos un almacén digital o informático de documentación privada o pública que debe tener un resguardo debidamente controlado con los más altos avances informáticos, una base de datos como ya bien se indicó aporta un gran avance en todas aquellas actividades que requerían o requieren un almacenaje de información debidamente ordenada y con facilidad de consulta.

Así mismo las bases de datos tienen más características que por donde se le vean son bastante positivas para cualquier tipo de actividad que se realice por conductos informáticos computacionales. Tales como:

- “1. Independencia lógica y física de los datos
2. Redundancia mínima
3. Acceso concurrente por partes de múltiples usuarios
4. Integridad de los datos
5. Consultas complejas optimizadas
6. Seguridad de acceso y auditoria
7. Respaldo de recuperación”<sup>120</sup>

De todo lo anteriormente señalado se puede tener una mayor comprensión de lo que es un programa de ordenador y una base de datos, que utilizados en conjunto hacen de un software o programa instalado en una computadora con dispositivos de almacenamiento ópticos que hace de ella la herramienta clave en un

---

<sup>120</sup> *Loc. Cit.*

procedimiento de modernización informática, que es lo que ocurrió en la actividad registral en el Segundo Registro de la Propiedad.

Entonces el sistema electrónico Fénix no es más que un software que emplea tanto un programa de ordenador como una base de datos, siendo el mismo un programa informático bastante complejo utilizado en la actividad operacional del registro, como ya se indicó anteriormente con el proceso de modernización que se dio en el Registro de la Propiedad se dio paso a la conservación de las fincas por medio de la digitalización de los libros para almacenarlos en discos ópticos o dispositivos informáticos a los cuales se pueden acceder en cualquier momento de la actividad registral.

Entonces dicho almacenaje no es más que una “base de datos” y el programa que le permite al operador acceder e interactuar con la información (todos los asientos registrales digitalizados), es un programa informático o de ordenador denominado “Fénix”. Del tal forma que el Sistema Electrónico Fénix utilizado en la actividad registral, es un conjunto entre programa de ordenador y una base de datos, el primero permite acceder por medio de la computadora a la información contenida en la base de datos que maneja el Segundo Registro de la Propiedad.

El Sistema Electrónico Fénix es un programa que fue creado específicamente para la actividad registral, diseñado para ingresar y almacenar todos aquellos datos de hecho de las fincas así como cualquier otro dato de interés que el operador considere necesario, ingresándolo directamente a la base de datos la cual es almacenada en discos ópticos, dando paso con ello a la modernización registral en la fase completa.

#### 4.6. El Registro en la actualidad.

Como ya se indicó anteriormente el Registro de la Propiedad dio inicio a su funcionamiento desde ya varios años atrás, el mismo comienza en la época del General Justo Rufino Barrios, en el año de 1877, con un sistema de operaciones plenamente manual, en documentos de naturaleza física como lo es el papel, el cual era el soporte en donde se dejaba constancia de toda inscripción y anotación con relación a las fincas o bienes que ahí se registraban.

“Es de gran importancia señalar que en el año de 1985 los legisladores dejaron la puerta abierta a la implementación de cambios en el procedimiento registral aplicado hasta esa fecha, mediante la incorporación al Código Civil de modernizaciones de gran trascendencia. No obstante, no fue sino hasta el año de 1990, cuando se creó la primera comisión nacional de reforma registral, que los presupuestos plasmados en ley empezaron a tomar forma, siendo prioridad de dicha comisión, entre otras, la modernización y salvaguarda de la información del Registro de la Propiedad”<sup>121</sup>

En la actualidad el Segundo Registro de la Propiedad ya está dentro de un rol eminentemente moderno con la utilización de tecnología de alta gama, que hace del registro una entidad plenamente actualizada, brindando más confianza, rapidez, certeza y seguridad jurídica en el proceso registral.

El proceso registral actualmente es desarrollado por medios electrónicos, lo cual hace del registro una entidad plenamente informatizada y moderna, el proceso manuscrito quedó en el pasado y actualmente los ordenadores o computadoras, los *Scanners*, los dispositivos de almacenamiento o discos ópticos así como las redes locales que hay dentro del registro, son los elementos esenciales de la actividad registral, logrando así con el objetivo del mismo sin dejar por un lado la

---

<sup>121</sup> Orellana Gómez, Maira Lissette, Análisis Jurídico de la situación actual y el fallo en la Informática del Registro General de la Propiedad de la zona central, 2008, Facultad de Ciencias Jurídicas y sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala. Pág. 45.

su visión y misión, haciendo uso de la tecnología que actualmente es un patrón de vida plenamente marcado en todas las áreas.

Actualmente ya es empleado un método automatizado para las operaciones registrales, por lo que se utiliza un “sistema de recepción de documentos con asignación de número, registro de la fecha, hora, minuto y segundos de la presentación y el cálculo de honorarios; un scanner de los documentos y su archivo en discos ópticos inmodificables, un reparto automático a una de las 85 células registrales, con el objeto de resumir en el sistema el estado del inmueble, a través de un acceso con password, garantizando así la identificación del operador, una revisión jurídica integral a todas las inscripciones del bien raíz, a la inscripción realizada por el operador y una toma de razón del documento; finalizando el proceso con la firma electrónica o digital del registrador”<sup>122</sup>

Es así entonces como ya queda incorporada de manera inmediata al sistema electrónico la inscripción del bien, en forma definitiva e inmodificable, de igual forma y gracias a la implementación de la informática permite actualmente, que se puedan obtener certificaciones registrales por medio del sistema bancario, tanto en la ciudad capital como en los departamentos.

Otro aspecto de la función registral que se maneja actualmente es también que “se ha implementado un módulo especial para vivienda social, y permite consultas electrónicas a distancia, desde el interior del país o del extranjero, a través de internet y es a partir del año 1999 que se inició el plan piloto en que los usuarios y notarios pudieran consultar vía internet la información del registro, siendo únicamente un sistema de consulta, lo que funciona a través de lo que se conoce como servidor espejo, en el que solo se puede visualizar la información requerida, se menciona que está diseñado con las máximas medidas de seguridad y no es posible variar el contenido de la información que proporciona.”<sup>123</sup>

---

<sup>122</sup> Morales Morales, Silvia Aracely, *Op. Cit.*, Pág. 81.

<sup>123</sup> *Ibid.*, Pág. 83.

Es de esta forma como el registro trabaja actualmente de la mano de la tecnología con el único fin de proporcionar a los ciudadanos la certeza y seguridad que precisan para el resguardo de sus bienes o derechos reales, el uso de la informática da paso a que actualmente el proceso registral sea más rápido y más seguro a la vez que moderno, sin dejar de lado la naturaleza del mismo.

## **CAPÍTULO V**

### **PRESENTACIÓN, ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

El trabajo de campo de la presente investigación se realizó por medio del instrumento de la entrevista, misma que iba dirigida a un número concreto de entrevistados, que tienen o tuvieron relación con la modernización Registral y otros que son usuarios del Registro de la propiedad. Por tal razón dicha entrevista fue dirigida exclusivamente a profesionales del Derecho con especialización en Notariado y que hacen uso frecuente de los servicios del Segundo Registro de la Propiedad, así como Operadores del mismo, por ser los sujetos más idóneos para recabar información certera sobre la firma digital, y evaluar su aplicación y practica desde dos vertientes tanto externa como interna.

La entrevista realizada estaba conformada por cinco preguntas abiertas, con el fin de recabar la mayor información posible, la cual fue determinante para evaluar las apreciaciones de los notarios desde el punto de vista externo y así poder determinar las valoraciones de los mismos como usuarios de dicho registro.

Se considera necesario la transcripción literal de dichas entrevistas con el objeto de una mayor comprensión del tema y de las apreciaciones que los profesionales en la actualidad hacen sobre el mismo, siendo las siguientes.

#### **Entrevista número 1.**

Entrevista realizada el día viernes 16 de noviembre del año 2012.

**Primera pregunta: ¿Qué es lo que usted conoce sobre la firma digital utilizada en las razones y libros electrónicos de las fincas conservadas en el Segundo registro de la propiedad?**

Es un sistema a mi criterio muy bueno, porque ellos tienen toda la seguridad del caso, ósea la firma del Registrador viene digital e impresa.

**Segunda pregunta: ¿Qué impacto considera usted que tiene la era informática en el derecho registral?**

Tiene un impacto muy grande, como se puede ver eso influye en todos los aspectos; una en el Registro y dos en la vida propia de uno, en el Registro porque ellos lo están usando en la vida de uno porque uno tiene que creer en la fe de ellos como institución, es decir un impacto muy grande.

**Tercera pregunta: ¿Qué resultados ha obtenido usted desde la implementación de la firma digital en el Segundo registro de la propiedad?**

En primer lugar es más rápido todo y segundo es más seguro, existe mayor seguridad jurídica.

**Cuarta pregunta: ¿En base al ejercicio de su profesión y experiencia, que efectos considera usted que produce la inscripción registral electrónica en el derecho registral?**

En primer lugar la seguridad y segundo es parte de la fe pública porque al creer en ella uno está dando toda la certeza, en consecuencia de fe pública porque es una firma autentica.

**Quinta pregunta: ¿Cuáles son las posibles causas que usted considera que conllevan a la inseguridad e incertidumbre en el uso de la firma Digital, en las razones y libros electrónicos de las fincas conservadas en el Segundo registro de la propiedad?**

La causa mayor es la pérdida o alteración del sistema, porque ahí se arruinaría todo, pero ellos han estado conservando siempre un par de CD cada día de todo lo que hacen, y lo mandan a un sistema fuera del país donde ellos conservan todo lo que hacen, entonces sí hay seguridad en ese sentido, pero si carecieran de esto

se perdería toda la información pero los administradores del sistema han cuidado de esto. Aunque en el pasado ya han existido algunas fallas que hicieron perder información digitalizada, pero actualmente ya eso no sucede por toda la precaución y medidas de seguridad que se han tomado, lo cual hace posible que ante cualquier pérdida se pueda recuperar la información al instante, pero es importante mencionar que uno se hace la pregunta si los ingenieros en sistemas son confiables o no, pero eso depende mucho de la ética

### **Entrevista número 2.**

Entrevista realizada el día lunes 19 de noviembre del año 2012.

**Primera pregunta: ¿Qué es lo que usted conoce sobre la firma digital utilizada en las razones y libros electrónicos de las fincas conservadas en el Segundo registro de la propiedad?**

La firma electrónica o digital es una manera de resguardo de los documentos y que se conforma de diferentes maneras, especialmente de algunos datos alfa numéricos por medio de los cuales un documento queda identificado como único e irrepetible, la firma electrónica se registra básicamente en una base de datos y nos sirve al momento en que se efectúa algún tipo de documento o negociación este sea totalmente seguro y confiable. En cuanto a la firma digital que se utiliza en el Registro de la Propiedad de conformidad con algunas leyes vigentes se utiliza para garantizar que todas las operaciones registrales que se llevan a cabo, son auténticas y que pueden fácilmente por medio de todos los sistemas informáticos determinar si han nacido del registro o no.

**Segunda pregunta: ¿Qué impacto considera usted que tiene la era informática en el derecho registral?**

Muchísima porque en primer lugar lo que se está haciendo es un ahorro de horas hombre-trabajo, se está dando mayor garantía, por ejemplo antes se hacía en

libros físicos pero desaparecían folios, también habían razones registrales que no se sabía quien la había hecho, en cambio con el uso de la informática en el Derecho Registral se garantiza de la mejor manera, claro tienes sus problemas de seguridad siempre como todo sistema hecho por el hombre, pero es bastante confiable.

**Tercera pregunta: ¿Qué resultados ha obtenido usted desde la implementación de la firma digital en el Segundo registro de la propiedad?**

Básicamente es la certeza y la seguridad jurídica, ya que con la implementación que se hizo de la firma digital en el Segundo Registro de la Propiedad, este fue un pequeño ícono que se hizo con la modernización registral, que también implicó no solo la firma registral sino la implementación de un sistema completo, una base completa, que incluía el uso de “template” es decir bases de datos que sirven para realizar las operaciones registrales de una manera uniforme, concreta y más dinámica, pero sobre todo existe un instrumento que cualquier persona en cualquier parte del mundo puede saber si la razón que tiene en sus manos es cierta o no es cierta.

**Cuarta pregunta: ¿En base al ejercicio de su profesión y experiencia, que efectos considera usted que produce la inscripción registral electrónica en el derecho registral?**

Los efectos legales son los mismos que produce la firma autógrafa, pero se puede decir que de manera electrónica es una conservación y esto permite a las personas una mayor certeza, se decía que logrando por medio de la digitalización conservar no solo en un lugar físico sino en varios lugares como lo son los servidores para guardar la información conocidos como “Shares” puede haber uno aquí en Quetzaltenango, uno en Guatemala otro en Panamá, entonces ante cualquier siniestro o acontecimiento que ocurra en el país como ha ocurrido anteriormente, esa información no se pierde como se pudiera perder con un

incendio o algo en los libros físicos, entonces se tiene varios lugares donde se guardan que se denominan “espejos” y que esto permite una mayor certeza, como le indicaba tiene algunos pequeños problemas pero todo es cuestión de adaptarse a los modelos, y lo más útil es la simplificación y agilidad del trabajo y que está dando resultado ya que podemos ver que una inscripción en el registro se tarda tres o cuatro días y ya está registrado entonces eso es un gran avance.

**Quinta pregunta: ¿Cuáles son las posibles causas que usted considera que conllevan a la inseguridad e incertidumbre en el uso de la firma Digital, en las razones y libros electrónicos de las fincas conservadas en el Segundo registro de la propiedad?**

En la informática se puede decir que es muy seguro pero todo lo hecho por el hombre, el hombre mismo puede crear diversas situaciones entonces no está alejado de posibles ataques tanto externos como internos, los externos se pueden controlar con teniendo buenos “firewalls”, pero hay ataques que pueden venir de lo interno, gente que pueda sabotear como ya sucedió en alguna ocasión, que pueda poner programas maliciosos para tratar de burlar las diversas vigilancias pero todo depende de que en los registros además de personal de operación y de registro mantengan siempre personal de resguardo en sistemas informáticos como ingenieros, que diariamente estén analizando y revisando de posibles ataques internos o externos, los externos como bien se sabe puede ser por medio de “Crackers”, “hackers”, piratas informáticos o simplemente la intrusión de virus, gusanos, troyanos etc., y los internos también a través de programas que se inserten desde la misma base de datos puede causar problemas, todo depende entonces de un buen servicio de mantenimiento y claro es algo hecho por el hombre y está sujeto siempre a cualquier cambio por el propio hombre.

### **Entrevista número 3.**

Entrevista realizada el día lunes 19 de noviembre del año 2012.

**Primera pregunta: ¿Qué es lo que usted conoce sobre la firma digital utilizada en las razones y libros electrónicos de las fincas conservadas en el Segundo registro de la propiedad?**

Lo que conozco acerca de esto es que es un mecanismo que se ha implementado para proporcionar mayor certeza a las inscripciones registrales y de alguna manera también evitar la inseguridad que representaban los libros físicos dentro del Segundo Registro de la Propiedad por las posibles alteraciones que se podían hacer sobre ellos, y en general también para responder a la modernización que existe ya dentro de todo el sistema registral de Guatemala.

**Segunda pregunta: ¿Qué impacto considera usted que tiene la era informática en el derecho registral?**

Es un impacto decisivo, un impacto que marca un cambio que ya se hacía necesario, que se hacía sentir como urgente e indispensable para lo que es la agilización de las operaciones registrales y de la seguridad que se le puede dotar a las mismas, creo que es un impacto profundo y la esperanza que tenemos todos los notarios es que se termine de consolidar por completo porque entendemos que en el Segundo Registro todavía hay muchos libros que no se han digitalizado.

**Tercera pregunta: ¿Qué resultados ha obtenido usted desde la implementación de la firma digital en el Segundo registro de la propiedad?**

Concretamente creo que lo que ha repercutido es la celeridad en los procesos registrales, eso es lo que primero y principal que se ha dado porque las operaciones duraban uno o hasta dos meses ahora vemos que pueden salir en cuestión de una semana.

**Cuarta pregunta: ¿En base al ejercicio de su profesión y experiencia, que efectos considera usted que produce la inscripción registral electrónica en el derecho registral?**

El efecto inmediato tiene que ser de la Seguridad Registral, ese es el efecto inmediato esperando también que existan mecanismo de seguridad o de copia, o del famoso “Backup” de todo lo que se está conservando digitalmente, para que en un momento determinado no nos vayamos a quedar sin ninguna inscripción registral, entiendo porque estuve involucrado en el proceso de modernización que existen los suficientes mecanismos de seguridad pero que los mismos tienen que estar con actualización y con mantenimiento para no quedarse rezagados, ese sería el principal efecto y el otro sería la notable mejora en la atención al público porque obtienen más pronto sus escrituras.

**Quinta pregunta: ¿Cuáles son las posibles causas que usted considera que conllevan a la inseguridad e incertidumbre en el uso de la firma Digital, en las razones y libros electrónicos de las fincas conservadas en el Segundo registro de la propiedad?**

Creo que no hay causas que puedan dirigirse directa y concretamente a lo contrario para obtener inseguridad e incertidumbre, pienso que esto funciona exactamente al revés, lo único que no hemos visto nosotros como notarios con buenos ojos, es que a la hora de conservar digitalmente una finca que aparece en libros físicos, es que ya solo se conserva con el área que le aparece, pero ya no se conserva las medidas y colindancias de las fincas que fueran inscritas inicialmente en libros físicos, esto repercute en problemas porque una de las principales razones por las que se dan circunstancias de orden judicial es por las alteraciones de linderos, pero si se están conservando las fincas sin esas medidas originales pues se abre la posibilidad de que se den con más frecuencia estos problemas, esto es un aspecto que no entiendo porque no se consideró desde un inicio a la hora de conservar digitalmente una finca, que había que incluir sus

medidas y colindancias y no solo su área, amenos por supuesto que esa finca ya hubiera sufrido o soportado algunas desmembraciones en cuyo caso si fuera innecesario incluirlas, pero hay otras que están intactas y no se les conservaron medidas y colindancias, es lo único que veo que produce ciertos rasgos de inseguridad o incertidumbre, todo depende de que se esté actualizando y con el debido mantenimiento para que no existan inseguridad e incertidumbre.

De esa cuenta se pudo obtener las distintas apreciaciones que tenían algunos notarios desde el punto de vista externo, de igual manera fue necesario recabar información proporcionada por personal que labora en dicha institución, con el fin de obtener las valoraciones y apreciaciones que al respecto se tiene desde la parte interna del registro, para lo cual se les hace las mismas interrogantes a Operadores con amplios conocimientos sobre el tema de investigación, siendo las siguientes respuestas las obtenidas, las cuales se plantean de forma literal para mayor comprensión y ampliación del tema.

#### **Entrevista número 4.**

Entrevista realizada el día lunes 19 de noviembre del año 2012

**Primera pregunta: ¿Qué es lo que usted conoce sobre la firma digital utilizada en las razones y libros electrónicos de las fincas conservadas en el Segundo registro de la propiedad?**

Estas firmas son únicas, y exclusivamente las que consignan o signan los registradores auxiliares y registrador general al pie de las inscripciones de los documentos, esa sería la única y específicamente de la que tiene potestad el registro, y las cuales se dan en todas las inscripciones registrales actuales por medio de un dispositivo biométrico para la obtención de la identidad del firmante, en este caso los registradores.

**Segunda pregunta: ¿Qué impacto considera usted que tiene la era informática en el derecho registral?**

En el sentido de faccionamiento de contratos y testimonios es mucho más rápido, puesto que se evita volver a transcribir los testimonios ya que desde un ordenador o computadora se facciona la escritura y de una vez allí sale la impresión de protocolo, impresión de testimonios, impresión de testimonios especiales y copia simple si se quiere, eso si se diera el faccionamiento de contratos, ahora en lo que interviene la cuestión registral es pues toda la digitalización que se tiene ahora, todas las inscripciones electrónicas están ya en bases de datos y se encuentra con un archivo digital de las mismas ante cualquier catástrofe nacional que se diera.

**Tercera pregunta: ¿Qué resultados ha obtenido usted desde la implementación de la firma digital en el Segundo registro de la propiedad?**

Se considera que se tiene más Seguridad Jurídica y más celeridad en el proceso administrativo de la inscripción del documento, porque no es lo mismo firmar cuarenta documentos en cuestión de quince segundos que hacerlo como antes en dos o tres horas.

**Cuarta pregunta: ¿En base al ejercicio de su profesión y experiencia, que efectos considera usted que produce la inscripción registral electrónica en el derecho registral?**

Produce una Seguridad Jurídica, desde el faccionamiento lleva varios controles de calidad la inscripción, y más que todo sería la seguridad que se le da al propietario de que su inscripción este digital y así mismo que evita que los libros sean manipulados como antes se daba por personas inescrupulosos.

**Quinta pregunta: ¿Cuáles son las posibles causas que usted considera que conllevan a la inseguridad e incertidumbre en el uso de la firma Digital, en las razones y libros electrónicos de las fincas conservadas en el Segundo registro de la propiedad?**

Podría ser que al momento de que el registrador firme no revisaría como se hacía antes, documento por documento, pero ese sería el único problema porque ahora se firma grandes cantidades de documentos, y la duda sería si se revisó bien o no la inscripción que se firmó, pero actualmente hay personal que revisa completamente las inscripciones y todos los documentos antes de que sean firmadas, en conclusión este sistema es bastante seguro ya que hacen que Guatemala se enrole en esta situación de la modernización registral que no toda Latinoamérica tiene la posibilidad de tenerlo, entonces Guatemala está entre los mejores registros a nivel de Latinoamérica y mundial por la misma calidad de las inscripciones y del proceso electrónico que se tiene ahorita.

#### **Entrevista número 5.**

Entrevista realizada el día lunes 19 de noviembre del año 2012

**Primera pregunta: ¿Qué es lo que usted conoce sobre la firma digital utilizada en las razones y libros electrónicos de las fincas conservadas en el Segundo registro de la propiedad?**

En primer lugar la firma desde luego está regulado en la ley a manera y a efecto que este le da la legalidad a las inscripciones, tanto inscripciones de conservación como inscripciones ordinarias, la firma digital efectivamente se ha utilizado para agilizar este requisito importante en cada inscripción, de tal manera que es una forma bastante seguro y muy efectiva desde luego en la que todas las inscripciones que son registradas en este registro, tienen la certeza y la validez legal, la firma digital desde luego está debidamente regulado y es la forma en que los registradores pueden dar esa certeza a las inscripciones registrales.

**Segunda pregunta: ¿Qué impacto considera usted que tiene la era informática en el derecho registral?**

El impacto es considerable toda vez que desde luego ha sido en beneficio del Derecho Registral, que se ha traducido en un mejor servicio al usuario toda vez que ha permitido que el registro permanezca al día en el sentido de que los documentos anteriormente cuando no se trabaja con la asistencia de la computadora el atraso era considerable no obstante hoy en día prácticamente se está al día en ese sentido, en primer lugar, en segundo lugar es mucho más seguro toda vez que hay bastantes medidas de seguridad por parte de GBM quien es la empresa que proporciona el servicio al registro y anteriormente los libros eran vulnerables toda vez que en algún momento podían ser alteradas las inscripciones, hoy en día esto es imposible, por eso consideramos que esto ha sido muy positivo por muchas razones, por la seguridad, por la celeridad y sobre todo por la facilidad que se le ha dado al usuario de que incluso pueda vía internet consultar y de esa forma hacerlo más propio en el sentido de beneficio al usuario.

**Tercera pregunta: ¿Qué resultados ha obtenido usted desde la implementación de la firma digital en el Segundo registro de la propiedad?**

El resultado como se ha expuesto sí se ha visto, y la firma digital es parte de toda la implementación del sistema informático en el registro, entonces los resultados son bastante positivos.

**Cuarta pregunta: ¿En base al ejercicio de su profesión y experiencia, que efectos considera usted que produce la inscripción registral electrónica en el derecho registral?**

Los efectos legales son los mismos y se ve en el beneficio de los usuarios, ya que hay mayor seguridad y eficiencia que son las que considero las más importantes.

**Quinta pregunta: ¿Cuáles son las posibles causas que usted considera que conllevan a la inseguridad e incertidumbre en el uso de la firma Digital, en las razones y libros electrónicos de las fincas conservadas en el Segundo registro de la propiedad?**

Como vivimos la era de la informática desde luego que lo importante es que la empresa GBM que da el soporte técnico al registro mantenga muy actualizado a manera de evitar cualquier ataque informático que pueda existir, esto es imprescindible y se tiene el conocimiento que GBM es una empresa que tiene estándares que nos aseguran que todas las inscripciones y el uso de la firma digital efectivamente es poco probable una situación de vulneración del mismo, también es importante hacer mención que el uso de los ordenadores también queda una huella por así decirlo de quien ingreso a la sesión y también incluso la hora exacta en que se altera la información, entonces prácticamente en ese sentido siempre podría haber un responsable directo en cualquier situación anómala que pudiera existir. Aparte de esta situación se ha visto que organismos internacionales incluso han sido vulnerados en sus sistemas por los denominados “hackers” no obstante si se mantienen las medidas y la actualización pertinente esto no sería un motivo por el cual alarmarse, porque únicamente el uso de la computadora en el derecho registral ha sido únicamente en beneficio de todos los usuarios y la población en general, entonces si son muchos los beneficios que se pueden adquirir de la informática en el derecho registral.

Como se puede apreciar tanto doctrinariamente como en la práctica, la firma digital ha sido un aporte muy acertado que está brindando diversos beneficios en área registral, especialmente en el Segundo Registro de la Propiedad, ya que la misma goza de diversos mecanismos de seguridad de naturaleza informática, y por su propia estructura y algoritmos matemáticos empleados en ella, brinda mayor certeza, Seguridad Jurídica y que conjuntamente con la modernización empleada en dicho registro hacen de un proceso registral mucho más ágil y

seguro, proporcionando así un verdadero resguardo de todos aquellos derechos reales que en él se registran.

## Conclusiones

- El artículo 1131 numeral ocho del Código Civil Decreto Ley 106 establece que la firma autógrafa podrá ser sustituida por firma electrónica, digitalizada o impresa por cualquier medio electrónico que producirá los mismos efectos jurídicos que la autógrafa, siempre que se cumplan con las normas de seguridad establecidas y aprobadas por el registro para garantizar su legitimidad. En esta norma jurídica de nuestro ordenamiento en materia civil se reconoce y se le da validez a La Firma Electrónica, DIGITALIZADA o impresa por cualquier medio electrónico para efectos de la firma en los libros electrónicos y las razones de las fincas conservadas en el segundo registro de la Propiedad además a nivel general en Guatemala a través de la ley para el reconocimiento de las comunicaciones y firmas electrónicas y su reglamento decreto 47-2008, es sin duda un avance muy positivo dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco, que coloca a el país a la vanguardia con la tecnología.
- El impacto que ha tenido la informática en el derecho registral es la modernización del segundo registro de la Propiedad dejando atrás más de cien años de métodos tradicionales en los procedimientos del registro, iniciando procesos de salvaguarda de la información, celeridad en los tramites, consulta a distancia a través de la internet, lo cual ha colocado a Guatemala a la vanguardia respecto a otros países, y la sustitución de la firma autógrafa por la firma electrónica o digital ha brindado hasta la presente fecha seguridad registral por la automatización de los procesos a través de los soportes técnicos y operativos que tiene que llenar la institución para poder trabajar con la firma electrónica o digital.
- La utilización de la Firma Digital en el Segundo Registro de la Propiedad da más firmeza y protección por la presunción de exactitud de que son investidos las inscripciones registrales, además es una forma de poder acceder a la información a través de la internet dando como resultado un

mayor número de operaciones registrales realizadas y un mejor servicio por parte de dicho registro así como la despapelización.

- Los efectos que produce la inscripción registral electrónica en el derecho registral es el resguardo de la información de una manera confiable, con la consiguiente copia de seguridad para recuperar la información en cualquier momento, y el usuario como los administradores a través de una terminal en cuestión de segundos tienen información de bienes sin el peligro que el uso continuo de los libros cause el deterioro de las hojas lo que impide leer las inscripciones o que algún usuario pueda alterar la inscripción de los libros con un simple bolígrafo. En cuanto a los efectos jurídicos que producen siempre serán los mismos sea o no la firma digital u ológrafa.
- Los aspectos que dan origen a la incertidumbre en el uso de la firma digital en el Segundo Registro de la Propiedad se dan en dos vías, tanto de carácter internos como externos, ya que como todo sistema creado por el hombre da origen a fallos de diversas naturaleza, sin embargo la desconfianza está presente básicamente en los niveles de seguridad de la propia aplicación, y que estos no puedan proteger la misma frente a un ataque informático externo, con programas malicioso, virus, troyanos, hackers, crackers, piratas informáticos, bombas lógicas etc. así también por hechos fraudulentos, ilícitos, de los administradores del sistema informático interno y los ejecutores sin una adecuada supervisión. Hasta el momento la aplicación informática empleada en dicho registro ha sido bastante estable y segura, porque cuentan con el software necesario para proteger la información tanto internamente como administrador como externamente como usuario.
- El Código Civil establece que la firma autógrafa podrá ser sustituida por firma electrónica, digitalizada o impresa por cualquier medio electrónico, que producirá los mismos efectos jurídicos que la autógrafa, siempre que se cumpla con las normas de seguridad establecidas y aprobadas por el

Registro para garantizar su legitimidad, con lo cual se evidencia claramente que dicho Código respeta el principio de Neutralidad Tecnológica; dejando de esa forma la posibilidad de convenir y utilizar cualquier método de firma que determine conveniente, y al mismo tiempo no limitar el avance tecnológico obviamente bajo la responsabilidad del uso del firmante.

## Recomendaciones

- Siendo la Firma Digital en las inscripciones y operaciones registrales un gran aporte para el Derecho Registral, se recomienda la constante capacitación al personal administrativo, operativo y de funcionamiento, con el objeto de incorporar conocimientos, habilidades y actitudes de cambio, crecimiento y adaptación a nuevas circunstancias tanto internas como externas, y así lograr un desempeño óptimo en sus actividades diarias dentro de la institución.
- Es recomendable que por iniciativa del Segundo Registro de la Propiedad se informe por algún medio idóneo y accesible para todos los usuarios, los efectos que derivan tanto de las inscripciones electrónicas como de las razones electrónicas de las fincas conservadas en el Segundo Registro de la Propiedad que se utiliza actualmente, ya que la mayoría de usuarios aún no tiene los conocimientos amplios con relación a dicho proceso, y crea diversas interrogantes en los mismos, esto sería un servicio de información al público bastante acertado y actual a modo de dar a entender que solo se trata de un cambio informático y tecnológico que no cambia los efectos jurídicos de dichas operaciones e inscripciones.
- En virtud de que los aspectos que dan origen a la incertidumbre en el uso de la firma digital son diversos tanto de carácter interno como externo, es recomendable que dentro del Segundo Registro de la Propiedad se lleve a cabo como hasta el momento una política de mantenimiento constante y profesional del sistema, en conjunto con auditorías informáticas para los mismos, de esa cuenta erradicar cualquier factor que pueda producir incertidumbre desde la parte interna de la institución, y lógicamente contar con el software y hardware más avanzado y actual que contengan los diversos software o aplicaciones para la protección informática, frente a un ataque informático externo, si se le da la debida importancia a estos dos

aspectos el sistema empleado en dicho registro seguirá siendo confiable y seguro como hasta el momento.

## Referencias

### Referencias Bibliográficas.

- Barrios Osorio, Omar Ricardo, Derecho e Informática: Aspectos fundamentales. Guatemala, Ediciones Mayte, 2006.
- Cabanellas de Torres, Guillermo, Diccionario Jurídico Elemental, Editorial Heliasta, Edición actualizada, corregida y aumentada por Guillermo Cabanellas de las Cuevas. Buenos Aires, Argentina (2000).
- Cornejo, Américo Atilio. Derecho Registral. Astrea, Buenos Aires (1994)
- Carral y de Teresa, Luis. Derecho Notarial y Registral. Porrúa, México. Séptima edición. (1987).
- De Pina, Rafael. México. Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa 1973.
- Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, tomo II
- Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia y Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán. *Derecho Registral I*. Guatemala. Zona Gráfica, 2,010.
- Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán, *Derecho Registral Inmobiliario*, Guatemala. Infoconsult Editores. 2,009. Segunda Edición.
- Orozco Pereira, Alberto. *Introducción al estudio del Derecho I*, Guatemala, Ediciones de Pereira, 2006, 5ª ed.
- Ossorio Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales, Guatemala, Realizada por Datascan, S.A, edición electrónica.

Ossorio, Manuel Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, 23ª. Edición, Buenos Aires. Heliasta, (1996).

- Roldán, Patricio R. *Digitalización de imágenes en la pericia caligráfica*, Buenos Aires Argentina, Editorial La Rocca, 2006.

### **Referencias Normativas.**

- Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala.
- Congreso de la República de Guatemala, Código de Notariado y sus Reformas, Decreto Número 314.
- Jefe de Gobierno de la República, Código Civil y sus Reformas, Decreto Ley 106
- Congreso de la República de Guatemala, Ley para el Reconocimiento de las comunicaciones y Firmas Electrónicas. Decreto Ley 47-2008.
- Presidente de la República, Reglamento de los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo Número 30-2004.

### **Referencias Electrónicas.**

- Biblioteca de Investigación, Software: los programas de computadora, 2008, <http://bibliotecadeinvestigaciones.wordpress.com/informatica/software-los-programas-de-computadora/>, consultado 4 de octubre de 2012.
- Cixtek, Centro Informático, Xunta de Galicia, Cancillería de Facenda, La Firma Digital España, <http://www.conselleriadefacenda.es/export/sites/default/Economia>

/Biblioteca/Documentos/Tramites/sinatura-dixital\_completo\_ca.pdf, 27 de agosto de 2012.

- Definición DE, General tecnología, Definición de Programa, 2008-2012, <http://definicion.de/programa/>, consultado 4 de octubre de 2012.
- Dr. Fidanza López, Jorge Alberto, Aequitas virtual, Firma Digital, El Salvador, 2004, Facultad de Ciencias Jurídicas, Universidad del Salvador, <http://www.salvador.edu.ar/juri/aequitasNE/nrotres/Firma%20digital%20Trab%20alumnos%20Dr%20Lopez%20Fidanza.pdf>. 4 de septiembre de 2012
- Firma Digital-CR, Tecnología Hermes, Antecedentes de la Firma Digital, Costa Rica, 2011, [http://www.firma-digital.cr/que\\_es/antecedentes.aspx](http://www.firma-digital.cr/que_es/antecedentes.aspx), 18 de agosto de 2012.
- Guzmán Luis, Periódico el Clarín, Revista Ñ, Arqueología de la firma, Argentina, 2008, <http://edant.revistaenie.clarin.com/notas/2008/05/24/01678682.html>, 14 de agosto de 2012.
- Maestros del Web, Pérez Valdés Damián, ¿Qué son las bases de datos?, Argentina 2010, <http://www.maestrosdelweb.com/principiantes/%C2%BFque-son-las-bases-de-datos/>, consultado 4 de octubre de 2012.
- Modelo factura, tipos de Firma Digital, España, 2008, <http://www.modelofactura.net/tipos-de-firma-digital.html>, 23 de agosto de 2012.
- Registro General de la Propiedad, historia del Registro General de la Propiedad, Guatemala 2012, <http://www.rgp.org.gt>, consultado 5 de julio de 2012.
- Segundo Registro de la Propiedad, Visión del Segundo Registro General de la Propiedad, Guatemala 2012, <http://www.regxela.org/>, 5 de julio de 2012.

- Roger, CertSuperior, Firma Digital: parecida pero no igual a la firma electrónica, 15 de agosto de 2011, <http://www.certsuperior.com/Blog/firma-digital-parecida-pero-igual-la-firma-electronica/>, 18 de agosto de 2012.

### **Otros Referencias.**

- “Avanza el Proceso de Modernización” *Registro General de la Propiedad*, Guatemala, 1997, Es una publicación del Registro General de la Propiedad de Guatemala.
- Montes Echeverría, Álvaro Erik, La Regulación de la Firma Electrónica en el ámbito comercial y su control administrativo como garantía y seguridad para los usuarios por el Ministerio de Economía, Guatemala, 2008, Facultad De Ciencias Jurídicas Y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala.
- Morales Morales Silvia Aracely, La Seguridad Jurídica de los libros electrónicos del registro de la propiedad de Guatemala, Guatemala, 2009, Facultad De Ciencias Jurídicas Y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala.
- Quintero Peñaranda, Héctor R. “La firma electrónica digital en Venezuela”, *Nómadas, Revista Crítica de Ciencias Sociales y Jurídicas*, número 29, Venezuela, enero de 2011, Universidad de Zulia, Venezuela.
- Vásquez López, Gustavo Estuardo Abraham, Consecuencias jurídicas de la regulación legal de los datos de hecho en las inscripciones de dominio de las fincas de Quetzaltenango inscritas en el Segundo Registro de la Propiedad, 2008, Facultad de Ciencias Jurídicas y sociales, Universidad Rafael Landívar.

- Valenzuela Rivera, Mirna Lubet, “Firma Digital Consideraciones Jurídicas”, *Revista Jurídica 2006-2007*, Guatemala, Centro Nacional de Análisis y Documentación Judicial, Organismo Judicial de Guatemala.

## **Anexos**

## 1. Modelo de instrumento.



Universidad Rafael Landívar.

Campus de Quetzaltenango.

Facultad de Derecho.

Tesis: La seguridad jurídica de la firma digital en las razones y libros electrónicos de las fincas conservadas en el Segundo registro de la propiedad.

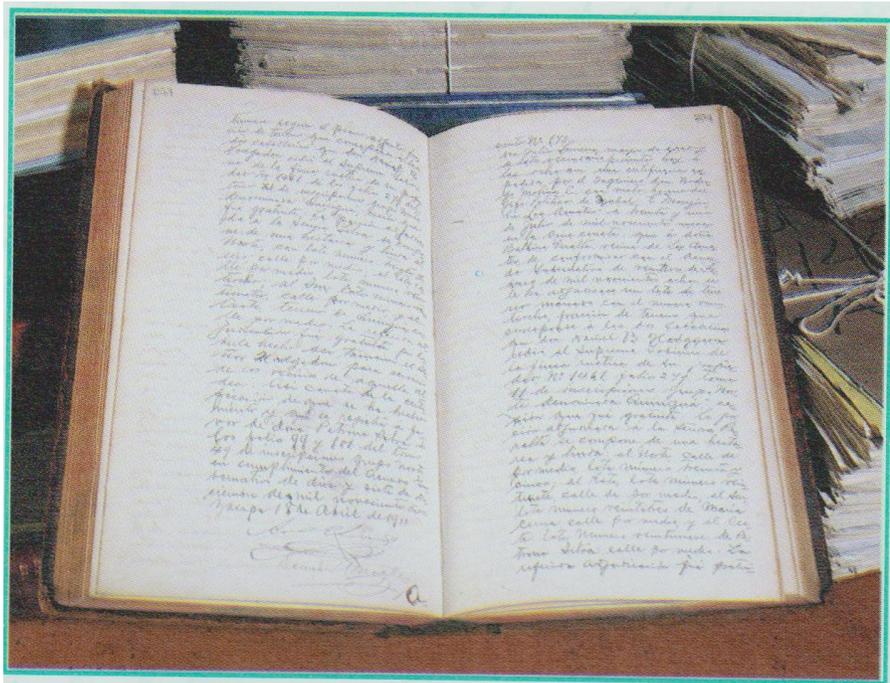
Tesista: Rudy Heriberto Ajché Ixpertay.

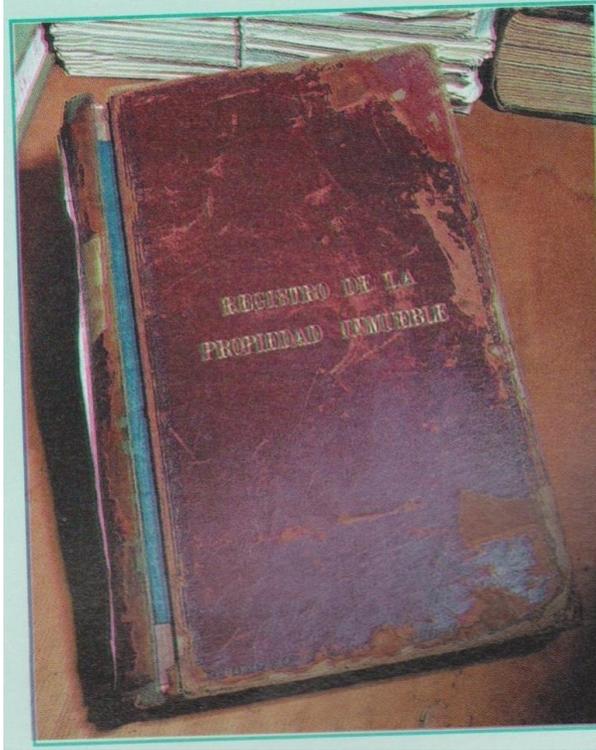
Quetzaltenango, junio de 2012.

### Guía de entrevista o encuesta

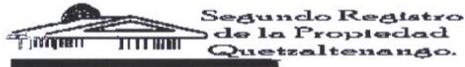
1. ¿Qué es lo que usted conoce sobre la firma digital utilizada en las razones y libros electrónicos de las fincas conservadas en el Segundo registro de la propiedad?
2. ¿Qué impacto considera usted que tiene la era informática en el derecho registral?
3. ¿Qué resultados ha obtenido usted desde la implementación de la firma digital en el Segundo registro de la propiedad?
4. ¿En base al ejercicio de su profesión y experiencia, que efectos considera usted que produce la inscripción registral electrónica en el derecho registral?
5. ¿Cuáles son las posibles causas que usted considera que conllevan a la inseguridad e incertidumbre en el uso de la firma Digital, en las razones y libros electrónicos de las fincas conservadas en el Segundo registro de la propiedad?

## 2. Libros en el sistema antiguo (libros físicos).





### 3. Ejemplo de una Razón Registral



Quetzaltenango, Guatemala.

#### RAZÓN

Código verificador: 7K29C30914H92793

Registrada(s) la(s) inscripción(es) que literalmente dice(n):

#### Referencia de inscripción No. 08S110049634

Estado De La Finca Al Momento De La Conservación: A folio 178 del libro 171 de Suchitepequez, figura inscrita la finca 42588, cuyo estado actual es el siguiente: Finca rústica ubicada en jurisdicción del municipio de Chicacao, departamento de Suchitepequez, con área actual de 1,430.0000 m2, colindancias: ver demarcación en el libro mayor, propiedad de JOAQUIN LOARCA GARZONA (adquirió el 29.01.1990 ante el Notario Marco Antonio Cabrera López). LIMITACIONES: Ninguna. ANOTACIONES: Ninguna. GRAVAMENES: Hipotecas vigentes: la 1ra. a favor de Banco de Desarrollo Rural, Sociedad Anónima; plazo de 20 meses, escritura No. 28.07.2006 del Notario Carlos H. Sandoval Gordillo por Q40 mil. Realizado en Quetzaltenango, 8 de marzo de 2008. Operador O16 Estuardo Valle Flores



  
Lic. Estuardo Barrios Izaguirre  
Registrador Auxiliar  
Segundo Registro de la Propiedad

#### Referencia de inscripción No. 08S110049639

Hipotecas. Inscripción Número: 1. Finca 42588 Folio 178 Libro 171 de Suchitepequez. JUANA VICENTA LEON ALDANA Y JOAQUIN LOARCA GARZONA se reconoce (n) deudor(a)(es) de BANCO DE DESARROLLO RURAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, por la suma de Q 250,000.00 que pagará(n) en un plazo de ciento veinte (120) meses. Interés del dieciocho por ciento (18%) anual y variable. En garantía JOAQUIN LOARCA GARZONA hipoteca(n) esta finca a favor de la entidad acreedora. Esta hipoteca ocupa el primer lugar. Escritura(s) Número (s) 903 autorizada 30 de agosto de 2007 por el(los) notario(s) Carlos Humberto Sandoval Gordillo. Documento(s) presentado(s) 28 de noviembre de 2007 a las 15:24:41 horas, ingresado(s) éste(os) y su(s) copia(s) electrónica(s) con número(s) 07R110087929. Honorarios Q570.00. Quetzaltenango, 8 de marzo de 2008. Operador O16 Estuardo Valle Flores.



  
Lic. Estuardo Barrios Izaguirre  
Registrador Auxiliar  
Segundo Registro de la Propiedad

----- (fin de asientos registrales) -----

Total de

Código verificador: 7K29C30914H92793

honorarios Q570.00. Razón que consta en 2 hoja(s). Ciudad de Quetzaltenango, 26 de marzo de 2008.

  
Lic. Estuardo Barrios Iteguirre  
Registrador Auxiliar #3  
Segundo Registro de la Propiedad



*Nota: Puede corroborarse el contenido de esta razón por medio de cualquiera de las siguientes opciones:*

- a) Solicitar certificación en el Registro General de la Propiedad,*
- b) Obtener una copia simple en el Registro General de la Propiedad, o*
- c) Consultarlo gratuitamente en la página web: [www.rgp.org.gt](http://www.rgp.org.gt) en la opción "Validar razones de testimonio".*

## 4 Sistema Fénix

### FENIX V 3.0

#### MEJORAMIENTO DE TEMPLATES

- **MARCO CONCEPTUAL**

- El concepto de “Templates”, existente en Fénix V2, se ve ampliado en Fénix V3.
- Para esta nueva versión, lo que operan los operadores registrales son “Operaciones”, las que están formadas por múltiples “Templates”. Los “Templates” son agrupaciones de “Campos” de información. Algunos de estos campos pueden contener “Listas de Valores”

### FENIX V 3.0

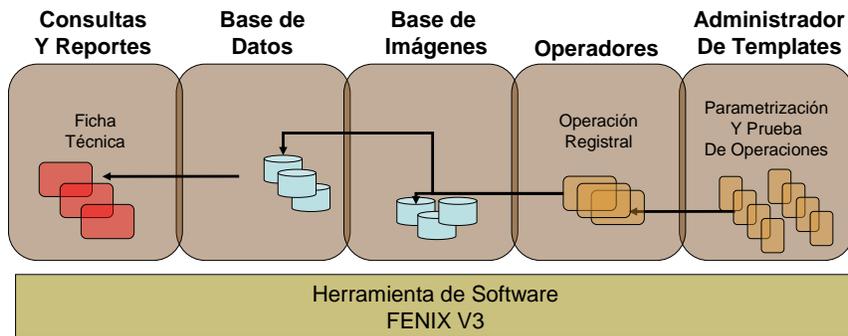
#### MEJORAMIENTO DE TEMPLATES

- **Objetivos de la Operación:**

- Requerir al operador, en campos específicos, la información necesaria para la operación registral.
- Generar la Inscripción que sustenta legalmente lo solicitado por el usuario. Este segundo objetivo, conlleva una generación adecuada, en forma de texto narrativo, en la Inscripción y que luego se imprimirá como Razón Transcrita.
- Alimentar la base de datos respecto a la información vigente e histórica de los bienes.

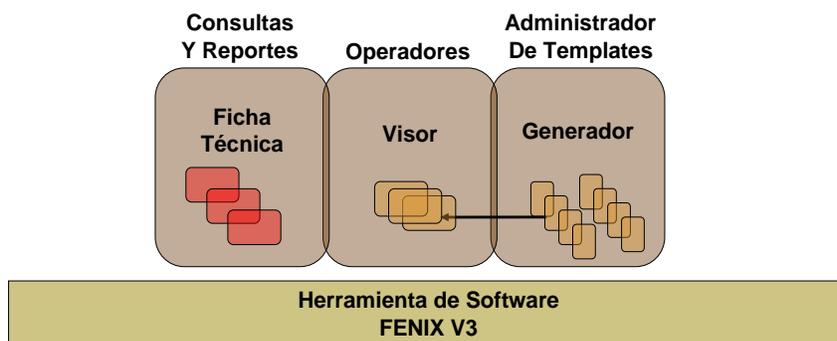
# FENIX V 3.0

**MEJORAMIENTO DE TEMPLATES Y FICHA TÉCNICA**  
*Herramienta de Software y Funciones de Usuario*



# FENIX V 3.0

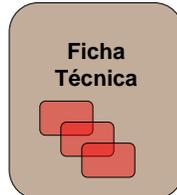
**MEJORAMIENTO DE TEMPLATES Y FICHA TÉCNICA**  
*Herramientas de Software*



# FENIX V 3.0

## MEJORAMIENTO DE TEMPLATES Y FICHA TÉCNICA *Ficha Técnica*

Consultas  
Y Reportes



Herramienta de Software  
FENIX V3

Inf. Vigente **Histórico**

--> Inicio > Consulta de Fincas > Detalle de Fincas [148-148-2231-1] [? Ayuda](#)

### Información Vigente de la Finca

**Búsqueda Rápida** ⓘ  
Herramienta para filtrar y realizar búsquedas rápidas.

Filtro: -- seleccione -- Búsqueda Rápida:

#### 148-148-2231-1

Dirección:	<input type="text" value="Calzada Aguilar Batres 5-54"/>		
Zona:	<input type="text" value="11"/>		
Municipio:	<input type="text" value="Guatemala"/>	Departamento:	<input type="text" value="Guatemala"/>
Denominación:	<input type="text"/>	Finca Matriz :	<input type="text" value="321-654-9875-1"/>
Tipo de Finca:	<input type="text" value="Urbana"/>	Fecha Alta:	<input type="text" value="06/12/1980"/>
Area Original:	<input type="text" value="10,000"/>	Area Actual :	<input type="text" value="500"/>
Estado de la Finca:	<input type="text" value="Vigente"/>		
Información Adicional:	<input type="text"/>		

### ESTADOS

Movilidad:	<input type="text"/>	Reserva Dominio:	<input type="text"/>
Catastral:	<input type="text" value="Catastrada Regular"/>	Patrimonio:	<input type="text" value="No"/>
Fecha:	<input type="text" value="011/09/1997"/>		

Local intranet

Estado de la Finca:

Información Adicional:

**ESTADOS**

Movilidad:  Reserva Dominio:

Catastral:  Patrimonio:

Fecha:

Expand All | Collapse All

**PROPIETARIOS**

**HIPOTECAS**

**USUFRUCTOS**

**ARRENDAMIENTOS**

**SERVIDUMBRES**

**FIDEICOMISOS**

**PRENDAS**

» Registró:

Printer View

Expand All | Collapse All

**PROPIETARIOS**

No. Inscripcion	Nombre	Apellidos	No. Cedula	Tipo	% Derechos
06S1001965	<b>Luis</b>	Ortiz Palenque	A-1 586547 - GUA	Individual	20
98S0006587	<b>Arturo</b>	Vazquez	D-1 113398 - MIX	Individual	5
96S0005654	<b>Augusto</b>	Rivas Salgueiro	B-1 457112 - XEL	Individual	5
98S0006598	<b>Boris</b>	Jimenez	A-1 145623 - GUA	Individual	2.5
98S0006587	<b>Cristina</b>	de Aguilera	A-1 586547 -	Individual	2.5

- 10 registros encontrados - Mostrando página 1 de 2 >>>>

**HIPOTECAS**

No. Inscripcion	Institución	Subsidiaria	Fecha Inicio	Dias Plazo	Valor/Tasa
05S1003254	<b>BANCO BANEX</b>		01/Mayo/2005	365	150.000/12.5
05S1003699	<b>BANCO INDUSTRIAL</b>		14/Diciembre/2003	365	50.000/12.5

- 2 registros encontrados - Mostrando página 1 de 1 >>>>

**USUFRUCTOS**

No. Inscripcion	Fecha Inicio	Duración (días)	% Derechos	Descripción
05S1003254	<b>23/Nov/2006</b>	180	100	

- 1 registro encontrado - Mostrando página 1 de 1 >>>>

**ARRENDAMIENTOS**

No. Inscripcion	Arrendatario	Fecha Inicio	Plazo	Tipo	Valor
No existe información.					

- 0 registros encontrados - >>>>

**SERVIDUMBRES**

No. Inscripcion	Fecha Inicio	Duración (días)	No. Secuencial	Descripción
No existe información.				

- 0 registros encontrados - >>>>

Local intranet

1:34 PM

Expand All | Collapse All

**PROPIETARIOS**

No. Inscripción	Nombre	Apellidos	No. Cedula	Tipo	% Derechos
0651001965	<b>Luis</b>	Ortiz Palenque	A-1 586547 - GUA	Individual	20
9850006587	<b>Arturo</b>	Vazquez	D-1 113398 - MIX	Individual	5
9650005654	<b>Augusto</b>	Rivas Salgueiro	B-1 457112 - XEL	Individual	5
9850006598	<b>Boris</b>	Jimenez	A-1 145623 - GUA	Individual	2.5
9850006587	<b>Cristina</b>	de Aguilera	A-1 586547 -	Individual	2.5

- 10 registros encontrados - Mostrando página 1 de 2 >>>>

**HIPOTECAS**

No. Inscripción	Institución	Subsidiaria	Fecha Inicio	Dias Plazo	Valor/Tasa
0551003254	<b>BANCO BANEX</b>		01/Mayo/2005	365	150.000/12.5
0551003699	<b>BANCO INDUSTRIAL</b>		14/Diciembre/2003	365	50.000/12.5

- 2 registros encontrados - Mostrando página 1 de 1 >>>>

**USUFRUCTOS**

No. Inscripción	Fecha Inicio	Duración (días)	% Derechos	Descripción
0551003254	<b>23/Nov/2006</b>	180	100	

- 1 registro encontrado - Mostrando página 1 de 1 >>>>

**ARRENDAMIENTOS**

No. Inscripción	Arrendatario	Fecha Inicio	Plazo	Tipo	Valor
No existe información.					

- 0 registros encontrados - >>>>

**SERVIDUMBRES**

No. Inscripción	Fecha Inicio	Duración (días)	No. Secuencial	Descripción
No existe información.				

- 0 registros encontrados - >>>>

Local intranet 1:34 PM

0551003254 **23/Nov/2006** 180 100

- 1 registro encontrado - Mostrando página 1 de 1 >>>>

**ARRENDAMIENTOS**

No. Inscripción	Arrendatario	Fecha Inicio	Plazo	Tipo	Valor
No existe información.					

- 0 registros encontrados - >>>>

**SERVIDUMBRES**

No. Inscripción	Fecha Inicio	Duración (días)	No. Secuencial	Descripción
No existe información.				

- 0 registros encontrados - >>>>

**FIDEICOMISOS**

No. Inscripción	Nombre	No. Escritura	Colegiado	Descripción
No existe información.				

- 0 registros encontrados - >>>>

**PRENDAS**

No. Inscripción	Usuario	Fecha Inicio	Plazo	Tipo	Valor/Tasa
No existe información.					

- 0 registros encontrados - >>>>

» Registró:

Printer View

**VISTA HISTORICO:**

148-148-2231-1

Opciones del Histórico:

Resumir información por:

--Ninguna--

Intervalo:

Fecha de inicio 1/04/2006

Fecha final 30/06/2006

Operación: Compra/Venta ( Compra Venta con Hipoteca Unica Finca )

No. Inscripción	Adquiriente	% Derechos Adquiriente	Otorgante	% Derechos Otorgante	Enganche	Garantía	Tutela estado	Pacto Reserva	Patrimonio Familiar	Fecha de creación
Luis Ortiz	Acme - 1.200 artículos	Empresa existente	Feria	x140.000,00	x70.000,00	15/06/2006	Se requiere un estimado	T2- 2006		0 26/05/2006

Operación: Hipoteca ( )

No. Inscripción	Deudores	Acreedores	Info. Hipoteca	Otorgantes	Fincas	Monto Garantía	Lugar Garantía	Fecha de creación
Luis Ortiz	salesforce.com - 1.000 artículos	Empresa nueva	Publicidad	x100.000,00	x90.000,00	15/06/2006	Cerrar el T2- negocio 2006	0 26/05/2006

Sumas totales (2 inscripciones)

--	--	--	--	--	--	--	--	--

» Registró:

Printer View

**VISTA HISTORICO:**

148-148-2231-1

Opciones del Histórico:

Resumir información por:

--Ninguna--

Intervalo:

Fecha de inicio 1/04/2006

Fecha final 30/06/2006

Operación: Compra/Venta ( Compra Venta con Hipoteca Unica Finca )

No. Inscripción	Adquiriente	% Derechos Adquiriente	Otorgante	% Derechos Otorgante	Enganche	Garantía	Tutela estado	Pacto Reserva	Patrimonio Familiar	Fecha de creación
Luis Ortiz	Acme - 1.200 artículos	Empresa existente	Feria	x140.000,00	x70.000,00	15/06/2006	Se requiere un estimado	T2- 2006		0 26/05/2006

Operación: Hipoteca ( )

No. Inscripción	Deudores	Acreedores	Info. Hipoteca	Otorgantes	Fincas	Monto Garantía	Lugar Garantía	Fecha de creación
Luis Ortiz	salesforce.com - 1.000 artículos	Empresa nueva	Publicidad	x100.000,00	x90.000,00	15/06/2006	Cerrar el T2- negocio 2006	0 26/05/2006

Sumas totales (2 inscripciones)

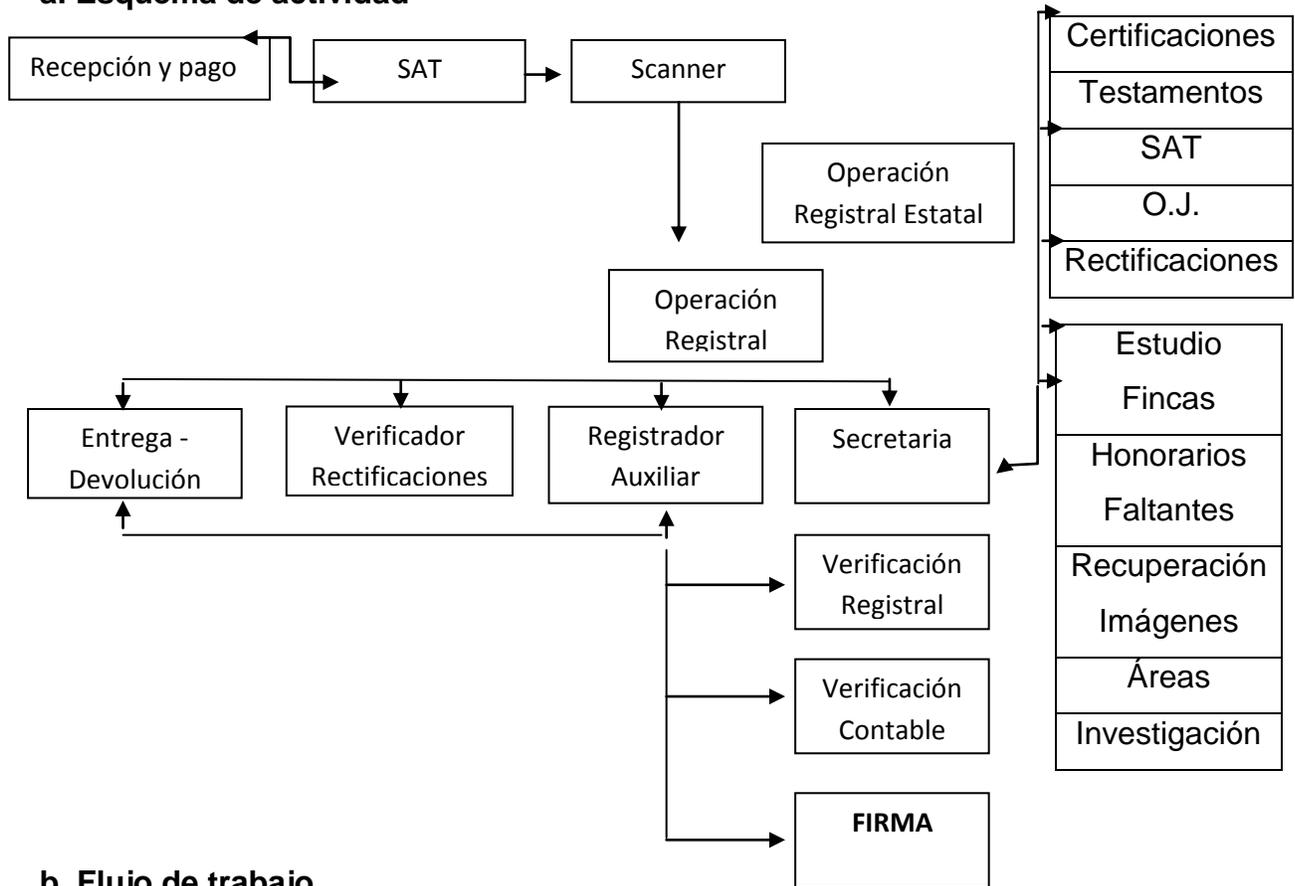
--	--	--	--	--	--	--	--	--

» Registró:

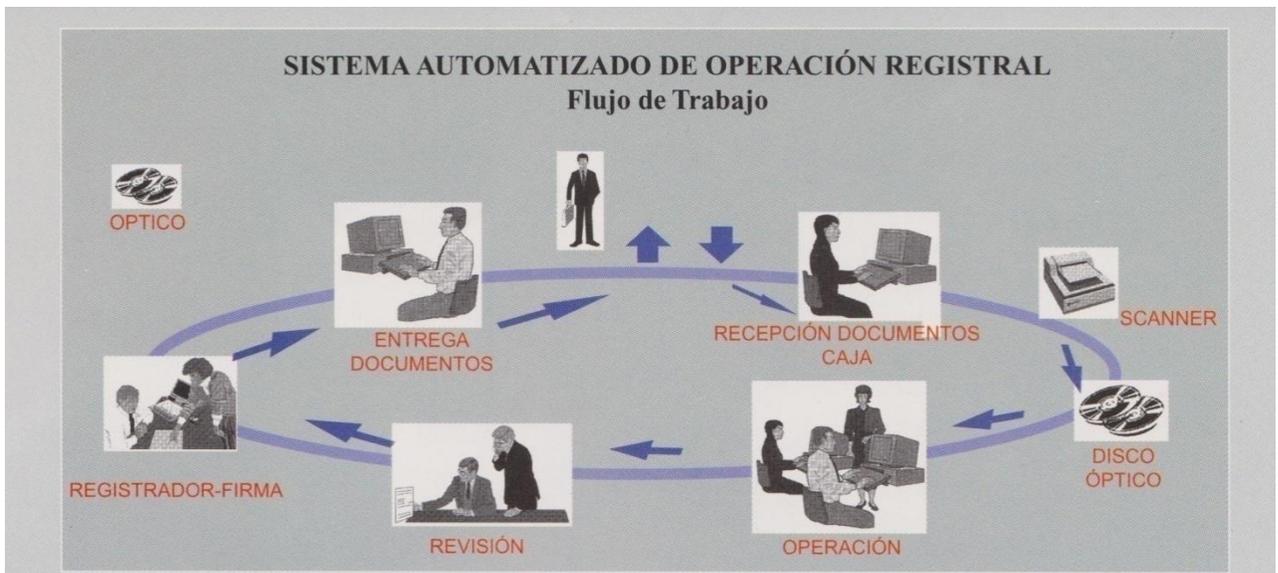
Printer View

## 5. Sistema automatizado de Operación Registral

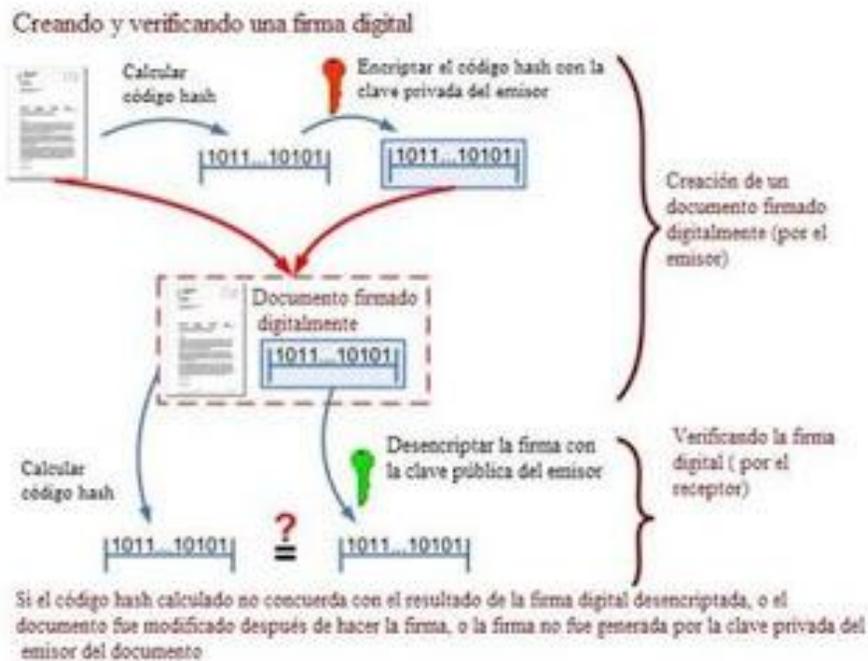
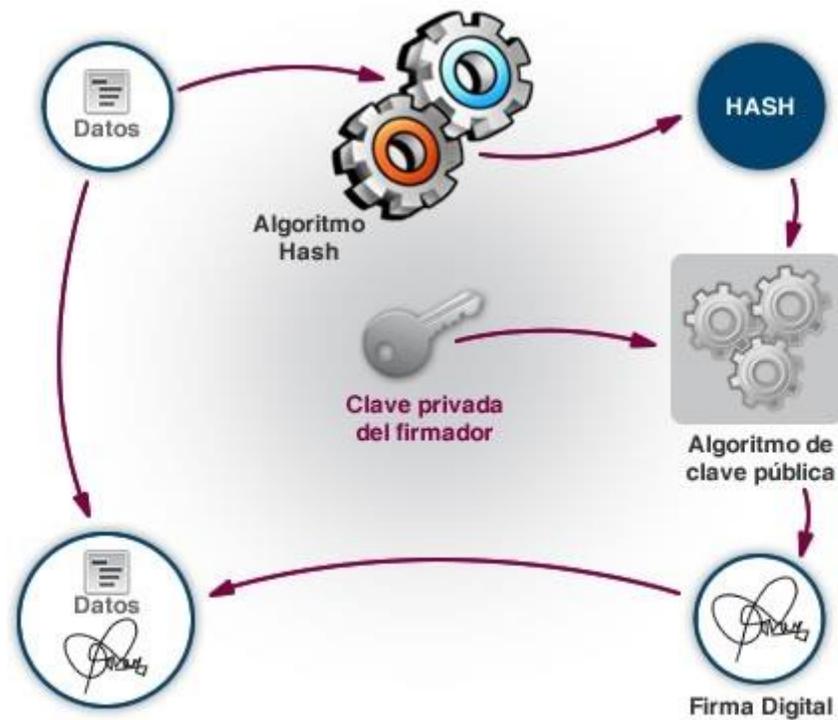
### a. Esquema de actividad



### b. Flujo de trabajo.



## 6. Proceso de Firma Digital



## 7. Sistemas Biométricos empleados en la Firma Digital

