

**UNIVERSIDAD PANAMERICANA**  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia  
Programa de Actualización de Competencias y  
Cierre Académico



**Inmovilización de bienes inmuebles en el Segundo Registro  
de la Propiedad y sus consecuencias jurídicas**

-Tesis de Licenciatura-

Diana del Rosario Soto Macario

Quetzaltenango, junio 2019

**Inmovilización de bienes inmuebles en el Segundo Registro  
de la Propiedad y sus consecuencias jurídicas**

-Tesis de Licenciatura-

Diana del Rosario Soto Macario

Quetzaltenango, junio 2019

## **AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD PANAMERICANA**

Rector M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus

Vicerrectora Académica Dra. Alba Aracely Rodríguez de González

Vicerrector Administrativo M. A. César Augusto Custodio Cobar

Secretario General EMBA. Adolfo Noguera Bosque

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

Decano Dr. Enrique Fernando Sánchez Usera

Vice Decana M. Sc. Andrea Torres Hidalgo

Director de Carrera M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán

Coordinador de Sedes M. Sc. Mario Jo Chang

Coordinador de Postgrados y

Programa de Equivalencias Integrales M.A. José Luis Samayoa Palacios

Coordinadora de Procesos académicos Licda. Gladys Jeaneth Javier Del Cid



# UPANA

Universidad Panamericana  
"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, veintitrés de octubre de dos mil dieciocho. -----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **INMOVILIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y SUS CONSECUENCIAS JURÍDICAS**, presentado por **DIANA DEL ROSARIO SOTO MACARIO**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), reúne los requisitos de esta casa de Estudios, es procedente **APROBAR** dicho punto de tesis y para el efecto se nombra como Tutor al **DR. ERICK ALFONSO ALVAREZ MANCILLA**, para que realice la tutoría del punto de tesis aprobado.



**MGTR. ENRIQUE FERNANDO SÁNCHEZ USERA**  
Decano de la Facultad de Ciencias  
Jurídicas y Justicia

c.c. Archivo

## DICTAMEN DEL TUTOR DE TESIS DE LICENCIATURA

*Nombre del Estudiante:* **DIANA DEL ROSARIO SOTO MACARIO**

*Título de la tesis:* **INMOVILIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y SUS CONSECUENCIAS JURÍDICAS**

**El Tutor de Tesis,**

**Considerando:**

**Primero:** Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

**Segundo:** Que ha leído el informe de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención realizó la investigación de rigor, atendiendo a un método y técnicas propias de esta modalidad académica.

**Tercero:** Que ha realizado todas las correcciones de contenido que le fueron planteadas en su oportunidad.

**Cuarto:** Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

**Por tanto,**

En su calidad de Tutor de Tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 03 de mayo de 2019.

**"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"**



**DR. ERICK ALFONSO ALVAREZ MANCILLA**  
Asesor de Tesis



c.c. Archivo

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, veintitrés de octubre de dos mil dieciocho. -----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **INMOVILIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y SUS CONSECUENCIAS JURÍDICAS**, presentado por **DIANA DEL ROSARIO SOTO MACARIO**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), ha cumplido con los dictámenes correspondientes del tutor nombrado, se designa como revisor metodológico al **M.A. ARTURO RECINOS SOSA**, para que realice una revisión del trabajo presentado y emita su dictamen en forma pertinente.



**MGTR. ENRIQUE FERNANDO SÁNCHEZ USERA**  
Decano de la Facultad de Ciencias  
Jurídicas y Justicia

## DICTAMEN DEL REVISOR DE TESIS DE LICENCIATURA

*Nombre del Estudiante:* **DIANA DEL ROSARIO SOTO MACARIO**  
*Título de la tesis:* **INMOVILIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y SUS CONSECUENCIAS JURÍDICAS**

**El Revisor de Tesis,**

**Considerando:**

**Primero:** Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

**Segundo:** Que ha leído el informe de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención realizó su trabajo atendiendo a un método y técnicas propias de esta modalidad académica.

**Tercero:** Que ha realizado todas las correcciones de redacción y estilo que le fueron planteadas en su oportunidad.

**Cuarto:** Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

**Por tanto,**

En su calidad de Revisor de Tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 03 de mayo de 2019.

*"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"*

**M.A. ARTURO RECINOS SOSA**  
Revisor Metodológico de Tesis



c.c. Archivo

## ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA

**Nombre del Estudiante:** DIANA DEL ROSARIO SOTO MACARIO  
**Título de la tesis:** INMOVILIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y SUS CONSECUENCIAS JURÍDICAS

El Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia,

### Considerando:

**Primero:** Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el (la) estudiante: ha desarrollado el proceso de investigación y redacción de su tesis de licenciatura.

**Segundo:** Que tengo a la vista los dictámenes del Tutor y Revisor, en donde consta que el (la) estudiante en mención ha completado satisfactoriamente los requisitos académicos y administrativos vigentes para el desarrollo de la Tesis de Licenciatura.

**Tercero:** Que tengo a la vista el documento, *declaración jurada del estudiante*, donde consta que el (la) estudiante autor de la presente tesis manifiesta, bajo juramento, que ha respetado los derechos de autor de las fuentes consultadas y ha reconocido los créditos correspondientes; así como la aceptación de su responsabilidad como autor del contenido de su Tesis de Licenciatura.

Por tanto,

Se autoriza la impresión del documento relacionado en el formato y características que están establecidas para este nivel académico.

Guatemala, 03 de junio de 2019.

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"



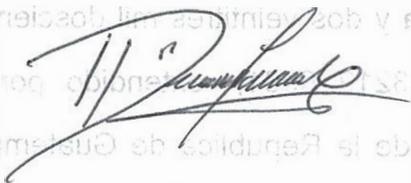
**Dr. Enrique Fernando Sánchez Usera**  
Decano de la Facultad de Ciencias  
Jurídicas y Justicia



7 7

En la ciudad de Guatemala, el día veinte de mayo del año dos mil diecinueve, siendo las catorce horas en punto, yo, **WALTER MAURICIO HERNANDEZ BARRENO**, Notario me encuentro constituido en la sede central de la Universidad Panamericana, ubicada en la Diagonal treinta y cuatro, treinta y uno guión cuarenta y tres zona dieciséis, de esta ciudad, en donde soy requerido por **Diana del Rosario Soto Macario**, de treinta y dos años de edad, casada, guatemalteca, perito contador, de este domicilio, quien se identifica con Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) dos mil quinientos ochenta y dos veintitrés mil doscientos diecinueve cero novecientos uno (2582 23219 0901), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala. El objeto del requerimiento, es hacer constar su **DECLARACIÓN JURADA** de conformidad con las siguientes cláusulas: **PRIMERA:** Manifiesta **Diana del Rosario Soto Macario**, bajo solemne juramento de ley y advertida de la pena relativa al delito de perjurio, ser de los datos de identificación personal consignados en la presente y que se encuentra en el libre ejercicio de sus derechos civiles. **SEGUNDA:** Continúa manifestando bajo juramento la requirente: i) ser autor del trabajo de tesis titulado: "**Inmovilización de bienes inmuebles en el Segundo Registro de la Propiedad y sus consecuencias jurídicas**"; ii) haber respetado los derechos de autor de las fuentes consultadas y reconocido los créditos correspondientes; iii) aceptar la responsabilidad como autor del contenido de la presente tesis de licenciatura. No habiendo nada más que hacer constar, finalizo el presente instrumento en el mismo lugar y fecha de inicio, treinta minutos después, la cual consta en una hoja de papel bond, impresa en ambos lados, que numero, sello y firmo, a la

cual le adhiero los timbres para cubrir los impuestos correspondientes que determinan las leyes respectivas: un timbre notarial del valor de diez quetzales con serie y número AN-cero quinientos diecisiete mil ochocientos setenta y siete y un timbre fiscal del valor de cincuenta centavos de quetzal con número cuatro millones quinientos noventa y nueve mil doscientos ochenta y ocho. Leo lo escrito a la requirente, quien, enterada de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, la acepta, ratifica y firma con el Notario que autoriza. **DOY FE DE TODO LO EXPUESTO.**

f-) 

**ANTE MÍ:**



Asociado  
Walter Mauricio Hernández Barreno  
ABOGADO Y NOTARIO



**Nota:** Para efectos legales, únicamente el sustentante es responsable del contenido del presente Trabajo.

## **DEDICATORIA**

### **A DIOS:**

“Mira que te mando que te esfuerces y seas valiente; no temas ni desmayes porque Jehová tu Dios estará contigo en dondequiera que vayas.” **Josué 1:9**

Por su infinito amor, por darme la bendición de ser su hija acompañándome en cada momento de mi vida y por cuidar de mis seres queridos en las horas de ausencia.

### **A MIS ABUELOS:**

Rubén Soto (QEPD) y Alfredo Macario quien me dio enseñanza de responsabilidad, principios y valores los cuales son respuesta del presente triunfo, a él mi perdurable amor, respeto y admiración.

María Luisa Morales y María Luisa Xicaré mujer fuerte, valiente y muestra viva de amor y disciplina, infinitas gracias por sus consejos, sacrificio y apoyo el más grande en mi vida, ser sin igual sin comparación alguna, dadora del amor más puro y sin condiciones, ejemplo de vida y de lucha, le doy gracias a Dios porque les ha otorgado vida para estar presente junto a mí en este momento.

### **A MIS PADRES:**

Venustiano Soto, por el sacrificio realizado por su apoyo y ayuda incondicional por tus oraciones, muchas gracias.

María Azucena Macario, gracias por darme la vida, tu sabiduría, orientación y amor. Agradezco a Dios por tenerte a mi lado y tus oraciones hoy se ven reflejadas en este triunfo el cual te lo dedico con todo mi corazón y humildad.

### **A MIS HERMANOS:**

Josué Rubén y Ruth Estefany, por su valioso apoyo a lo largo del camino porque aparte de ser mis hermanos son también mis amigos, pues me han apoyado en todo momento e incentivado a seguir adelante y porque mi triunfo es el triunfo de todos. Dios los bendiga.

### **A MI ESPOSO:**

Licenciado Pedro Juárez Guinac, hoy comparto esta alegría contigo, gracias por ser mi mejor amigo, por ser el pilar que me sostiene en los momentos difíciles por darme tu amor, apoyo, dedicación por tu decidido esmero para poderme incorporar al gremio académico de las ciencias jurídicas y que este éxito alcanzado sea parte de los muchos que juntos lograremos como familia y como profesionales.

### **A MI HIJA:**

Luisa María Abigail, razón de mi existencia, la más bella expresión de Dios en mi vida, y el más puro aliciente que me ha inspirado a superarme cada día; que este logro sea un impulso para que tu busques la sabiduría, el conocimiento y la humildad, el día de hoy estoy compartiendo mi logro contigo, pero anhelo el día cuando tú compartas tu logro conmigo, te amo con todo mi corazón.

### **A MIS TIOS Y TIAS:**

Porque de cada uno es su momento recibí las palabras precisas para comprender algunas cosas, especialmente a Boris, Helmuth y Luis infinitas gracias por haber compartido conmigo desde niña y por darme su apoyo incondicional, sus consejos y porque cada una de sus palabras me enseñaron que con esfuerzo y dedicación se pueden alcanzar las metas propuestas.

### **A MIS PRIMAS:**

Astrid, Elda, Sully, gracias por la convivencia en nuestra niñez y adolescencia. Dios las bendiga

### **A MIS SUEGROS:**

Lorenzo Juárez (QEPD), doy gracias a Dios por haberlo conocido guardo gratos recuerdos de usted, pero su presencia se sigue sintiendo dentro de cada uno de nuestros corazones, Crisanta María Guinac gracias por el apoyo brindado durante los momentos difíciles, Dios derrame bendiciones en su vida.

### **A MI ASESOR DE TESIS:**

Doctor Erick Alfonso Álvarez Mancilla, por brindarme sus conocimientos, por su apoyo incondicional, por estar disponible en cada momento que lo necesite. Dios lo bendiga.

A todas aquellas personas que creyeron en mí y que con sus oraciones y deseos pidieron a Dios para que alcanzara una meta más en mi vida.

# Índice

Resumen	i
Palabras clave	ii
Introducción	iii
El Derecho registral	1
Qué es la inmovilización de bienes registrados	19
Segundo Registro de la Propiedad	21
La biometría	34
Regulación de la inmovilización de bien inmueble con registro en la legislación guatemalteca	37
La inmovilización de bienes inmuebles en el Segundo Registro de la Propiedad	48
Consecuencias jurídicas de las formas de gestionar la inmovilización en el Segundo Registro de la Propiedad	54
Conclusiones	62
Referencias	63

## **Resumen**

La inmovilización voluntaria de bienes en el Segundo Registro de la Propiedad de la ciudad de Quetzaltenango, es una realidad incierta, ya que se estableció que en la institución existen pocos propietarios que utilizan la figura de la inmovilización para asegurar sus propiedades; es más, por el procedimiento en que la realiza el Registro no es lo suficientemente efectiva; en virtud de que existen dos formas de hacerlo: una, regulada en la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, en la cual se presenta una solicitud con los requisitos que establece la ley; y la segunda forma, mediante el sistema biométrico adicional a la solicitud. Este último procedimiento no está regulado en la ley de la materia, por lo que el Segundo Registro de la Propiedad no tiene por imperativo legal la obligación de hacerlo por este sistema. Este sistema fue implementado por la modernización de la institución, estableciéndose que no existe mayor credibilidad en la forma en que se establece en la ley para asegurar al propietario de un bien inmueble inscrito en el Registro.

## **Palabras clave**

Derecho registral. Propiedad. Inmovilización. Segundo Registro de la Propiedad. Huella dactilar.

## **Introducción**

El presente estudio se centrará en un análisis sobre la necesidad urgente de la inmovilización de bienes inmuebles con registro en el municipio de Quetzaltenango, ya que quienes son propietarios de terrenos y/o viviendas deben tomar precauciones para no convertirse en víctimas de individuos que se dedican a la falsificación de escrituras, con la pretensión de venderlos; esto ya es un flagelo en el municipio, siendo los más susceptibles los inmuebles que carecen de construcción; para que los propietarios de bienes inmuebles con registro en el municipio puedan asegurar sus propiedades deberán tener conocimiento de la institución inmovilización voluntaria de bienes registrados.

Para el desarrollo del anterior planteamiento se requiere la satisfacción de los siguientes objetivos: analizar si los propietarios de bienes inmuebles registrados en el municipio de Quetzaltenango tienen conocimiento y utilizan la figura legal inmovilización de bien inmueble para el resguardo de sus propiedades en el Segundo Registro de la Propiedad; comprobar si existen personas propietarias de bienes inmuebles en el municipio de Quetzaltenango que han sido despojadas de sus propiedades por no tenerlas inmovilizadas; indagar las consecuencias jurídicas, económicas y sociales de los despojos de tierras

en forma ilegal por no tenerlas aseguradas por medio de la inmovilización.

Para realizar el estudio se utilizará el método descriptivo y la fuente de información provendrá de la doctrina y la ley; se plasmarán las principales corrientes doctrinarias que se relacionan al tema objeto de estudio y con las instituciones profundamente ligadas a la misma; se analizarán leyes que regulan el tema; complementado con un trabajo de campo que se recabará mediante la entrevista a funcionarios y empleados del Segundo Registro de la Propiedad; y estas fuentes serán las relevantes para establecer la inmovilización de bienes inmuebles en el Segundo Registro de la Propiedad y sus consecuencias jurídicas.

Se abordarán temas íntimamente relacionados con la institución, tales como: Derecho registral, la propiedad, Segundo Registro de la Propiedad, la biometría, regulación de la inmovilización de bien inmueble en la legislación guatemalteca, la inmovilización de bienes inmuebles en el Segundo Registro de la Propiedad y la certeza para la protección del derecho de propiedad.

# **El Derecho registral**

## Antecedentes

Es necesario abordar a grandes rasgos los hechos históricos sobre los tipos de registros que se utilizaban en las diferentes épocas de la humanidad especialmente el registro de bienes, actos jurídicos, personas y negocios jurídicos; pero se tienen conocimientos bíblicos de que fue por la voluntad de Jesucristo, por medio de Moisés donde quedaron impregnados los mandamientos que iban a regir a la humanidad.

Para comprender el surgimiento del Derecho registral como rama autónoma del Derecho, es preciso resaltar algunos de los aportes que las diferentes culturas de mayor influencia dieron a esta rama del Derecho, siendo ésta la edad antigua, la civilización griega, la romana y la española.

## Edad antigua

### Evolución de la propiedad no registral

Martin Wolf hace mención que la evolución de la posesión en la institución de la propiedad se puede encontrar a lo largo de la historia de la humanidad, en los inicios del género humano, cuando el hombre era

nómada y no sedentario, la propiedad no existía más que en la ropa o herramientas de casa y de la recolección que tenían los individuos de los diferentes grupos de la época. Por lo tanto, no se podía encuadrar la palabra propiedad; posteriormente en la historia de la humanidad cuando comienza la actividad agrícola se da ese paso hacia el sedentarismo, la palabra dominio fue extendiéndose más, concretándose en bienes físicos, pero con la distinción que el único que podía ejercer la voluntad sobre las cosas era el jefe o el líder. (1977 Pág.322)

En esta época con la evolución del hombre surge una nueva forma de propiedad, claro está sin la connotación específica del concepto como tal, deja de considerarse únicamente que la cosa sea objeto de la colectividad, sino más bien se establece que la misma puede pertenecer en lo individual, es así que la tierra adquiere el valor de riqueza para quien lo posee, tomando tal relevancia que la misma llega a considerarse casi sagrada, razón por la cual debe respetarse.

Es así como José Castán Tobeñas asevera que entre las riquezas que en un principio comprendía la propiedad, se podían observar aquellas que desde hace mucho tiempo han dejado de ser objeto de apropiación, siendo estos los esclavos y las mujeres. Por otro lado, las cosas que servían directamente a las personas, también eran objeto de apropiación, para lo que se reconocía su individualización al punto que estos bienes podían ser enterrados junto a sus propietarios. (1957 Pág. 67)

## Grecia

José Arce y Cervantes señala que en Grecia del siglo VII al VI antes de Cristo, es la época en que la propiedad familiar se transforma en propiedad individual, probablemente primero de los bienes muebles y posteriormente, las roturaciones de las tierras fueron fuentes de una propiedad inmobiliaria individual, sin que desapareciera la propiedad colectiva. (1990 Pág.59)

La civilización griega fue la meca de grandes filósofos, que le heredaron a la humanidad pensamientos y conocimientos, que continúan hasta el día de hoy. En la Grecia clásica, fueron fundamentalmente los espartanos quienes más se resistieron a la revolucionaria introducción de las prácticas comerciales. No sólo desaprobó aquel pueblo la propiedad privada, sino que no dudó incluso en elogiar el robo.

La evolución del hombre permitió el surgimiento de grandes civilizaciones, que marcaron la historia de la humanidad, entre las cuales surge específicamente la civilización romana, meca de donde se acentuaron instituciones del Derecho Civil, que subsisten hasta la actualidad, tal es el caso de la propiedad.

Cabe recalcar que, dentro de las diferentes épocas, cada civilización ha aportado características al Derecho de propiedad, entre las cuales está la civilización romana porque trascendió el paso del tiempo a la creación de instituciones vitales para el desarrollo del derecho moderno, pues es en esta civilización donde surgen los vocablos de propiedad y dominio junto a su definición, estas instituciones permanecen vigentes hasta la normativa legal actual.

En los inicios de esta cultura en concordancia con lo expresado por Puig Peña quien señala que “la propiedad era generalmente concentrada materialmente en un lindero territorial corto (huerto familiar) y circunscrita a las cosas muebles (familia, esclavos y ganado). El resto de la tierra seguía la estructuración colectivista de la época más antigua que podía ser, por ende, utilizada por todos.” (1976 Pág. 54)

Según Luis Carral y de Teresa: “no existió la publicidad registral esta fue una creación germánica. Afirma que no existió publicidad registral y que no puede hablarse de la existencia del registro y que por eso el de Roma, fue un sistema de clandestinidad de inmuebles.” (2006 Pág. 221)

## Derecho español

Luis Carral y de Teresa, (2004 Págs.224 y ss.) citando a Ramón Roca Sastre, considera que la evolución de la publicidad registral en España se divide en cuatro fases siendo las siguientes:

### Primera fase

La publicidad primitiva, en la historia de España, se marca que ha estado influenciada por las distintas invasiones que han acaecido en su territorio. Primariamente fue la romana que no pudo contrarrestar de forma total las costumbres imperantes en tales pueblos, lo que impidió la implementación absoluta del Derecho romano e incidió en la coexistencia de ambos sistemas jurídicos. Luego con la llegada de los visigodos y la posterior invasión árabe, se fortalece el derecho de los pueblos primitivos. A pesar de las invasiones que acaecieron en territorio español, se despliegan diversos modos de publicidad, como la robración que consistía en la ratificación pública y solemne de la transferencia de un inmueble a través de una carta o escritura.

### Segunda fase

La influencia romana, para este período, va desapareciendo y como consecuencia, las formas solemnes de publicidad y como efecto inmediato la consumación de la traditio, que estaba contenida en las

partidas, cuyo requisito era el de consignar la cláusula *constitutum posesorium* para que se tuviera como cumplida. Ante esta carencia de publicidad registral, cada vez se hacía necesario la implementación de un sistema registral óptimo para la satisfacción de la necesidad y la salvaguarda de los derechos de los adquirentes inmobiliarios.

### Tercera fase

Inicio del régimen de publicidad, como primer antecedente de este período, en el año 1539 Carlos V dicta su pragmática, una ley que disponía que en cada ciudad, villa o lugar donde hubiere cabeza de jurisdicción se llevará un libro en el cual se registraban, dentro de los seis días siguientes a su otorgamiento, las escrituras de imposición de censos e hipotecas, con la finalidad de que los compradores de las casas y heredades gravadas, no fueran engañados y de que no quedará obligado por razón de tales gravámenes ningún tercero poseedor, aunque tenga causa del vendedor. La inobservancia de esta formalidad tenía como sanción que las escrituras no hicieran fe ni se juzgará conforme a ellas.

### Cuarta fase

De consolidación del régimen de publicidad registral, la cual se origina con la publicación de la Ley Hipotecaria del año de 1861, en unos cuantos renglones da las razones por las cuales se hizo necesario publicar la ley, sintetiza las finalidades del Derecho registral.

En relación a Guatemala, se puede encontrar una serie de cambios radicales tendientes al tema de propiedad. Tal como lo menciona Jorge Enrique Guier Esquivel en la civilización maya “La propiedad de la tierra era comunal y defendía la valentía y la fortaleza, la propiedad privada existía respecto de los bienes muebles...Los Quichés en Guatemala, tenían reglamentada la propiedad inmobiliaria conforme a unidades sociales. La tierra era trabajada generalmente en grupos con participación directa en las utilidades, junto con el jefe quien recogía una porción de las cosechas.” Es así pues que la civilización maya, consideraba que la tierra le pertenecía no solo a quien la poseía, sino también a quien la trabajase. (2012 Pág.489)

Es por ello que Víctor Manzanilla Shaffer, menciona “que la conquista rompe con el marco jurídico social de los pueblos autóctonos y hace que los nativos se arrodillen como esclavos y pierdan sus propiedades por infieles, ocasionando la desaparición de las formas comunales de propiedad y la implantación de una propiedad privada individualista.” (2014 Pág.399)

En la conquista se crearon sus propias instituciones sociales y políticas, así como nuevas figuras en relación a la propiedad. Lo interesante de esta época en particular, es que surgen nuevas concepciones de la propiedad siendo estas dos clases de propiedad en primer lugar la

propiedad privada que era la encomienda y consistía en la entrega de los nativos de la región, con las tierras, para que las trabajasen y así poderle dar ese valor económico. En segundo lugar, la propiedad pública se dividía en propiedad del Estado, de los pueblos y de los municipios.

A lo largo de la historia el Derecho registral cuenta con una gama de doctrinas que explican el origen del mismo, lo que es la génesis de la publicidad registral o inmobiliaria, lo cual poco a poco se perpetra en distintas culturas, pueblos o Estados, donde se perfeccionaron gradualmente ordenamientos jurídicos propios y en el recorrido de la humanidad se consolidan hasta en la actualidad.

## Guatemala

El inicio del funcionamiento del Registro General de la Propiedad en Guatemala fue el 15 de septiembre de 1877, en la época del General Justo Rufino Barrios; a través de los años y atendiendo a 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 a dos registros, los más importantes del país: el Registro General de la zona central y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango y las delegaciones que existen en otros departamentos, como por ejemplo en el departamento de Huehuetenango; en los dos primeros registros

mencionados el sistema de llevar a cabo las operaciones relacionadas con fincas era un sistema manual, las operaciones de los documentos que se presentaban eran lentas en su operación y la devolución podría durar meses.

Tras una serie de modificaciones estructurales y la implementación de tecnología, el Registro General de la Propiedad y el Segundo Registro de la Propiedad ofrecen hoy en día servicios más adecuados al cumplimiento de sus funciones, siempre observando garantizar a los usuarios la seguridad jurídica registral.

### Denominación

Al Derecho registral, por la preponderancia que tienen y han tenido los Registros de la Propiedad en los diferentes Estados, se le ha denominado también Derecho hipotecario o Derecho inmobiliario.

### Definición

Existen diversas definiciones del Derecho registral, sin embargo, la conceptualización de: Nery Muñoz es muy puntual, quien lo define de esta manera: “es el conjunto de normas jurídicas, principios, instituciones y sistemas que regula la inscripción, anotación y

cancelación de derechos y obligaciones relacionadas con las personas.”  
(2010 Pág.1)

### Naturaleza jurídica

Es importante mencionar que la naturaleza jurídica del Derecho registral es una figura jurídica pública, por lo que se hace necesario acudir a lo que al respecto menciona Atilio Américo Cornejo: “Se considera como naturaleza jurídica de la publicidad, a la divulgación directa o indirecta de un hecho 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.” (2001 Pág.3)

Para objetos de este trabajo, el Segundo Registro de la Propiedad es una institución pública establecida por el Estado en la región, es la encargada de dar la seguridad jurídica a las propiedades de las personas y que estas puedan consultar el estado en que se encuentran y verificar la certeza de los negocios que realizan en relación a sus propiedades.

### Principios fundamentales del Derecho registral

La doctrina presenta varias clases de principios fundamentales del Derecho registral; sin embargo, para los efectos del presente trabajo, es importante indicar la definición de Nery Roberto Muñoz y Rodrigo

Muñoz Roldan, quienes indican lo siguiente: “Los principios registrales, conocidos como principios 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.” (2009 Pág.19)

Antes de hacer una descripción de los principios del Derecho registral, es muy importante recordar que Bernardo Pérez Fernández del Castillo establece que “los principios registrales explican el contenido y la función del Registro de la Propiedad, que los principios están totalmente entrelazados unos con otros de tal manera que no existen en forma independiente.” (2009 Pág.18)

Con respecto a los principios del Derecho registral, el autor citado, (2009 Pág. 20 y ss.) menciona los siguientes:

### 1. Inscripción

Este principio se refiere para que un asiento o anotación produzca sus efectos debe constar en el folio real que es el elemento básico para que se produzca la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles, se encuentra fundamentado en el artículo 1128 del Código Civil.

## 2. Especialidad

De conformidad con este principio la actividad registral debe ser precisa en cuanto a la forma de inscripción, de manera que no existan dudas en cuanto a los datos que son proporcionados y posteriormente consignados, de las personas que solicitan y la relación que se registra.

## 3. Rogación

Para que el Segundo Registro de la Propiedad inicie su actividad debe hacerse a petición o mediante solicitud de interesado. De tal manera, que el registrador no puede realizar alguna inscripción, anotación o cancelación de actos o negocios jurídicos relativos a la propiedad y demás derechos reales si no es a petición de parte; por tal razón es que este órgano no inicia su actividad que le atañe por disposición legal de oficio.

## 4. Legalidad

Consiste en que todo documento al ingresar al Registro de la Propiedad debe satisfacer todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos.

## 5. Tracto sucesivo

Se refiere a que tenga secuencia sin que haya interrupción que uno siga al otro sin saltos registrales, la anotación registral se va haciendo en tal orden de sucesión que, el último asiento tiene su base en el anterior, por ello, el transferente de hoy es el adquirente de mañana.

## 6. Consentimiento

Para que el registrador pueda inscribir un contrato, hacer una modificación, éste debe haber sido otorgado por quien en el registro aparezca con derecho para hacerlo y debe de dar su respectivo consentimiento para el otorgamiento del acto.

## 7. Publicidad

... El registro revela la situación jurídica de los inmuebles, y toda persona, tiene el derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener las constancias relativas a los mismos. Este principio indica que todos los actos, hechos y sus modificaciones que se inscriban en el registro son públicos, ya que cualquier persona puede tener acceso a la información en el registro correspondiente, es decir que todo lo que se inscribe en el registro se publica.

## 8. Prioridad

Este principio se refiere al acto susceptible de registrarse el que en primer término ingrese al registro, sobre cualquiera otro que ingrese posteriormente, establece que el primero en inscripción es el primero en tener derecho, no obstante, el derecho de redargüir de nulidad el acto primero en inscripción.

## 9. Fe pública

Cuando el interesado solicita la inscripción de un hecho o acto jurídico, debe ser tenido como tal, con la sola prueba del asiento extendido a su favor. Por tal razón es que los registradores en el ejercicio de sus funciones, cuentan con fe pública, porque, luego de haber realizado la calificación registral del título que se le presento, si no existe una orden judicial que la contradiga, se tendrá como cierto todo lo anotado en él.

## 10. Legitimación

Es uno de los principios más importantes para el Derecho registral, en virtud que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. Este principio radica en que la persona que aparezca en el registro como titular de un bien inmueble puede disponer de ese derecho.

Se puede establecer que los principios registrales son la base, la fuente, el origen y la razón fundamental que tiene el Derecho registral para brindarle a los bienes inscribibles una mayor certeza jurídica en su entorno.

### Objeto del Derecho registral

De las diferentes concepciones acerca del objeto del Derecho registral se menciona la de Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldan al señalar que el objeto: “es un instrumento de seguridad y formalidad. La publicidad de ciertos hechos y actos para dar seguridad a relaciones nacidas fuera del registro. Todo ello, conlleva al objetivo de dar pues, seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.” (2009 Pág.3)

Es decir que el Derecho registral es la rama del Derecho que estudia todo lo relativo a la constitución, modificación, organización y funcionamiento de los registros públicos, tal es el caso del Segundo Registro de la Propiedad, institución que le corresponde llevar cuenta y razón de todos los bienes inmuebles, derechos reales y gravámenes, desde su creación hasta su extinción.

## Definición de registro

A pesar que existen tantas definiciones de registro es muy puntual el aporte que hace al respecto Américo Atilio Cornejo, quien señala que: “los registros son los organismos mediante los cuales se produce la seguridad jurídica.” (2001 Pág.16)

El registro debe cumplir con diversas funciones, y atendiendo a las mismas, es preciso incluir las clases de registro.

Américo Atilio Cornejo, (2001 Pág.7) citando a Rafael Nuñez Lagos, hace una distinción en cinco clases de registros, siendo los que a continuación se describen:

1. Registro de hechos: en esta clase de registros impera netamente la publicidad, ya que su fin es anotar y dar a conocer simplemente un hecho que ha sucedido. Este tipo de registro tiene como finalidad la de crear y facilitar la prueba del hecho ocurrido.

2. Registro de actos y contratos: consiste en el registro notarial, que en el caso guatemalteco sería el protocolo que tiene a su cargo un notario, y que los instrumentos públicos que autoriza se encuentran registrados en el mismo, y que sin tal requisito no producen efectos jurídicos. Esto parte de la interpretación del Decreto número 314, específicamente en el

artículo 19 en donde está regulado que el Notario es el depositario del Protocolo y responsable de su conservación.

3. Registro de documentos: concatenado con la idea del registro de hechos, su esencia radica en que el hecho sujeto a inscripción se encuentra contenido en el documento que se registra.

4. Registro de títulos: relacionado con el registro de actos y contratos, la particularidad del mismo es en cuanto a que los documentos que se presentan para su inscripción deben ser previamente analizados, para tener la certeza de la legalidad del negocio jurídico que contienen y que por tal razón están sujetos a la registración.

5. Registro de derechos: este registro en Guatemala no existe; se realiza en el sistema alemán, mediante el llamado acto abstracto de enajenación, que logra separar la causa del negocio, el efecto, es de la transmisión siendo este último, lo que tiene que ser registrable en este tipo de registros.

### Definición del Registro de la Propiedad

En doctrina se encuentran varias definiciones del Registro de la Propiedad, dependiendo de la visión que tenga y la consideración que haga cada autor.

Es una institución que ha sido creada por el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares, destinada a dar fe para el aseguramiento de los derechos que de ella se deriven.

### Concepto legal del Registro de la Propiedad

El artículo 1124 del Código Civil señala que: “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 inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyen de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias.”

La disposición legal precitada, en concreto indica la actividad que realiza en el presente caso el Segundo Registro de la Propiedad, la cual es una institución eminentemente pública, con la finalidad de dar seguridad jurídica a los bienes inmuebles de la población del municipio de Quetzaltenango y todos los demás municipios que cubre en relación a las propiedades con inscripción registral.

### Definición de propiedad

Existen diferentes definiciones de propiedad, pero es importante señalar lo que se debe entender por propiedad y es muy puntual la definición del Código Civil en su artículo 464 que textualmente dice: “La propiedad es

el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.”

Es preciso comentar la forma en que define el Código Civil la propiedad, ya que la doctrina romanista fundamenta el derecho de propiedad, en el conjunto de facultades que lo integran por lo que tiene influencia en los códigos civiles de países latinos como él nuestro ya que al interpretar los términos en que lo define, se entiende que la persona tiene el señorío directo e inmediato sobre la cosa o sea la propiedad, dispone de la misma, puede enajenar, gravar, hipotecar, donar sí así lo desea y conservarlo, sólo que actualmente tendrá que inmovilizarlo por seguridad jurídica en virtud que los tiempos han cambiado, ya que existen personas de mala fe que obtienen información básica para engañar a las personas y defraudarlas en su patrimonio.

Se puede definir a la propiedad como el conjunto de disposiciones legales que regulan la potestad del hombre sobre sus bienes.

## **Qué es la inmovilización de bienes registrados**

Es un acto por medio del cual el propietario impide que alguien pretenda efectuar en el Segundo Registro de la Propiedad algún movimiento sobre la propiedad sin que el propietario no lo haya autorizado previamente; es

decir una medida cautelar cuyo objeto es apartar temporalmente del comercio o enajenación de un bien inmueble, constituyendo como un mecanismo preventivo para la propiedad.

¿Qué bienes se pueden inmovilizar?

Se pueden inmovilizar todos los bienes y derechos inscritos en el Segundo Registro de la Propiedad, como por ejemplo la propiedad, el usufructo y los derechos de copropiedad.

Personas que pueden solicitar la inmovilización

1. El propietario.
2. El representante legal de personas jurídicas (sociedades anónimas, asociaciones, fundaciones, etc.)
3. El nudo propietario.
4. El usufructuario.
5. El copropietario o los copropietarios en forma separada o conjunta, con relación a sus respectivos derechos.
6. Los mandatarios que pueden disponer de los bienes del mandante.
7. El representante legal del menor de edad en ejercicio de la patria potestad o tutela.

8. El representante legal del ausente o incapaz, sea este el guardador de los bienes o a quien nombre el juez como medida cautelar.
9. El administrador o representante legal de la mortual (albacea o administrador de bienes hereditarios).

## **Segundo Registro de la Propiedad**

### Historia

Es importante determinar el origen del Segundo Registro de la Propiedad, a través de la historia hasta llegar a nuestros días, en el cual se marcan momentos importantes de esta institución, tal y como lo señalan Claudia Lavinia Figueroa Perdomo y Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán:

Actualmente el Registro de la Propiedad que tiene su sede en el departamento de Quetzaltenango, se le denomina Segundo Registro de la Propiedad y fue creado mediante acuerdo gubernativo de fecha diecinueve de junio de mil ochocientos setenta y siete, durante el gobierno de Justo Rufino Barrios (2010 Pág.112)

De manera que el Segundo Registro de la Propiedad es una institución de antaño, trascendental en la historia de Guatemala y de mucha importancia en cuanto a la función que realiza en el Occidente del País; en otras épocas se le conoció con otros nombres como el Registro de Occidente y luego como el Segundo Registro de la Propiedad Inmueble.

Por otro lado, es importante mencionar que el Segundo Registro de la Propiedad ha tenido varias sedes, tal y como lo exponen Claudia Lavinia Figueroa Perdomo y Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán: “Este Registro tuvo su sede originalmente en la ciudad de Quetzaltenango, pero luego fue trasladado a la cabecera de San Marcos; posteriormente se trasladó a la capital de Guatemala y finalmente retorna a Quetzaltenango.” (2010 Pág.12)

Es trascendental darse cuenta en cuanto a los lugares en los cuales tuvo sus inicios el Segundo Registro de la Propiedad, y al establecerse plenamente en la zona seis de esta ciudad, vino a darle a Quetzaltenango un impacto muy alto en cuanto al trabajo profesional de los notarios que va en aumento y a la importancia que le da a la ciudad de Quetzaltenango.

### Qué es el Segundo Registro de la Propiedad

Es una institución pública, registral moderna y vanguardista responsable directa de realizar de conformidad con la ley las actuaciones registrales de bienes muebles y muebles identificables mediante la utilización óptima de sus recursos humanos, materiales financieros y tecnológicos para garantizar la seguridad jurídica que contribuya al desarrollo social y económico de los ciudadanos del municipio de Quetzaltenango.

## Objetivo del Segundo Registro de la Propiedad

El objetivo institucional y legal del Segundo Registro de la Propiedad, es inscribir, anotar y cancelar, todos aquellos actos jurídicos relativos a la propiedad de los bienes muebles como inmuebles de todos los ciudadanos guatemaltecos, así mismo brindar la certeza y seguridad jurídica a tales bienes, como aquellos hechos, actos y contratos que se tramitan en dicha institución, de una manera segura, rápida, ágil, confiable y transparente; con ello relacionado por el imperio de la ley misma, ya que su marco legal es la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil, Guía de Calificación Registral y un Arancel General que determina el cobro de honorarios a los usuarios.

## Competencia del Segundo Registro de la Propiedad

Actualmente, el Segundo Registro de la Propiedad, se encuentra ubicado en la 0 Avenida “D”10-64 de la zona seis, con sede en la ciudad de Quetzaltenango. Dicha institución tiene bajo su competencia a 8 departamentos, los cuales están estratégicamente organizados, siendo estos los departamentos de: Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché y San Marcos.

## Funciones principales del Segundo Registro de la Propiedad

- a. Inscribir, anotar y cancelar actos y contratos relativos al dominio y demás derechos sobre bienes inmuebles y muebles identificables.
- b. Registrar testamentos.
- c. Certificar cada uno de los actos mencionados.

## Marco jurídico

El Segundo Registro de la Propiedad encuadra su actividad, fundamentalmente, en lo preceptuado en el artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala y en el libro cuatro del Código Civil vigente; sin embargo, existen variedad de normas que de alguna manera se relacionan con la actividad de esta institución.

Una de las normas importantes de mencionar es la guía de calificación registral, que es en donde constan los requisitos teóricos, técnicos y profesionales, que cada persona de la institución debe llenar para el desempeño de la función que va a realizar.

Dentro de la guía registral número diecinueve se encuentra la inmovilización voluntaria de bienes registrados; y según Manuel Ossorio dice que inmovilizar: “es coartar la libre enajenación de los bienes.” (1984 Pág. 384) Cabe mencionar la definición de Manuel Ossorio en

virtud que en la teoría no existe mayor explicación ni definición de la institución inmovilización voluntaria de bienes registrados, siendo una figura jurídica de tanta relevancia para la seguridad jurídica de las propiedades de las personas en el municipio de Quetzaltenango.

Según lo establecido en los considerandos de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, la finalidad de la misma es: “corresponde al Estado proporcionar las condiciones necesarias para el adecuado ejercicio del derecho a la propiedad, garantizado plenamente por la Constitución Política de la República de Guatemala. Para dar cumplimiento al precepto fundamental, es necesario proveer los mecanismos que permitan a los propietarios de bienes inscritos en los registros, su inmovilización con lo que se evitará cualquier mala práctica que pudiera perjudicarlos con el consiguiente menoscabo de la seguridad registral.”

A partir de esta legislación nace la institución inmovilización voluntaria de bienes registrados en Guatemala, la norma jurídica fue publicada el 25 de agosto de 1997, en aras de proteger el Derecho de Propiedad el Estado de Guatemala implemento esta ley, con la finalidad de cumplir con el precepto constitucional. Con la emisión de esta ley se pretende que los propietarios de bienes inmuebles inscritos en el Segundo Registro de la Propiedad no sean sorprendidos por personas inescrupulosas y

proporcionar los mecanismos que permitan a los dueños de estos bienes su inmovilización, para evitar cualquier mala práctica que pudiera perjudicarlos, y que otorgue seguridad registral.

### Misión y visión del Segundo Registro de la Propiedad

En la página del Segundo Registro de la Propiedad <http://srp.gob.gt>, se encuentra la misión de la institución, la cual literalmente dice: “brindar protección y seguridad a las operaciones registrales relativas a los bienes inmuebles y muebles identificables, a través de procesos ordenados y lineamientos establecidos bajo el marco de la ley, con principios y guías registrales enfocados en resguardar los derechos de propiedad de los ciudadanos en la región sur occidente de Guatemala.”

La visión es “ser una institución registral moderna y vanguardista, integrada por personal comprometido y competente, preparado tecnológicamente para brindar eficiencia, transparencia y certeza jurídica a las operaciones registrales.”

En muchas ocasiones la población del municipio de Quetzaltenango no encuentra en la institución la satisfacción de la misión y visión antes indicada, toda vez que tiende a fracasar a veces por manipulación política, otorgando puestos a personas sin preparación técnica, ya que debería de laborar personal, según la especialización del órgano, que

posea los conocimientos especializados en la materia a la que se dedica la institución; la contratación de personal es cada periodo de gobierno o dos grupos de personal por cada periodo de gobierno, lo que ha hecho que no cumpla a cabalidad la misión y visión que tiene para con la población, que son los usuarios del Segundo Registro de la Propiedad.

### Modernización del Segundo Registro de la Propiedad

La modernización se realiza de manera progresiva y se fundamenta en la conservación y salvaguarda de la información contenida en libros y folios escritos a mano, utilizando la tecnología más avanzada y al mismo tiempo, se inicia la automatización a través de *scanner* directo y tomas de fotografía digital. Los cambios se iniciaron a finales del año de 1993, fue hasta el periodo presidencial del licenciado Ramiro de León Carpio, que se apoyó a la comisión de reforma registral, la cual estaba encargada de la modernización del registro, dicha reforma fue inaugurada en noviembre de 1995. Fue hasta el 2 de julio de 1996 en que se pone en marcha la reforma registral, cuando se aprueba el Acuerdo Gubernativo 317-93.

### Según Claudia Lavinia Figueroa y Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán:

El Registro General de la Propiedad de la zona Central y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango, han logrado notables avances en su proceso de modernización y han dejado atrás procedimientos que por rudimentarios han pasado a ser parte de su historia. Es indudable que los constantes avances

tecnológicos permiten mayor eficiencia en los procedimientos en casi todos los campos de la actividad humana, y los Registros Públicos, no son la excepción; sin embargo, es fundamental la capacitación del Recurso Humano y la vocación de servicio. (2010 Pág.20)

La modernización del Segundo Registro de la Propiedad es lenta y onerosa, pero como todo cambio implica capacitación constante, tiempo invertido, y paciencia de parte de los usuarios del municipio de Quetzaltenango ya que ellos son los más beneficiados por la implementación de la tecnología en la institución.

### Seguridad jurídica

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

La seguridad jurídica constitucional establece la garantía de permanencia de las normas básicas, da lugar a la jerarquización de los dispositivos legales y controla su cumplimiento y resultado. La seguridad jurídica legislativa permite la adecuada y constante aplicación otorgando efectividad a la estabilidad y confianza. La seguridad jurídica administrativa implica que sus decretos y resoluciones se ajustan al

espíritu de las leyes y que al reglamentarlas no las desnaturalicen ni las modifiquen.

## Concepto

Según lo explica Manuel Ossorio, la seguridad jurídica “es la condición esencial para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que la integran.” (1999 Pág. 695)

## Seguridad jurídica notarial

Tal como lo establece Antonio García Medina: “El Notario es una institución que encuentra su origen en la sociedad misma, que necesitan llenar requisitos y formalidades ajustadas a derecho y que consecuentemente traen armonía en las indistintas cuestiones que necesitando de legalidad encuentran en el Notario certeza y seguridad jurídica en el marco social, donde el Notario es pilar fundamental de justicia, equidad, integridad, honestidad y honradez.” (2008 Pág.18)

El Notario en sus actuaciones deberá de colocar siempre especial cuidado en brindar seguridad jurídica, por lo que deberá asentar todos sus conocimientos y experiencia con la certeza de que lo que él autoriza, además está revestido de seguridad jurídica, y debe de ver que lo que está autorizando no contenga vicios en su estructura o en su contenido,

por lo que deberá dirigir a las partes contratantes, a los testadores o a las personas que intervengan en el acto que autorice él mismo, y que éste brinde el efecto jurídico deseado por las partes. Así mismo asesorar para que los propietarios de bienes inmuebles con registro inmovilicen su bien inmueble en el Segundo Registro de la Propiedad.

### Seguridad jurídica registral

Todas las personas realizan inversiones, en bienes de la propiedad, en ocasiones, la única inversión o la más importante de su vida. Por ello, necesitan la plena seguridad de que la adquisición del inmueble de tanto valor hoy día, este investida de legalidad y no va a ser impugnada fácilmente ante los tribunales, eso es seguridad jurídica. Si carecen de ella, las personas vivirán inquietas y no podrían dormir tranquilas. Tan importante como la seguridad ciudadana es la seguridad jurídica inmobiliaria.

### Asientos registrales

#### Definición

Es muy puntual la definición que proporcionan Claudia Lavinia Figueroa y Daniel Ubaldo Ramírez: “Es toda inscripción, anotación, cancelación y toma de razón que efectúa un Registro Público en sus libros, de tal suerte

podríamos decir que el termino asiento registral, es el género y los términos: inscripción, anotación, cancelación y toma de razón, la especie.” (2010 Pág.49)

## Inscripción

Es la acción de inscribir personas, bienes, derechos, títulos o actos y hechos jurídicos, dejando constancia escrita con el fin de dar a conocer una situación jurídica determinada.

Efectivamente como lo definen los autores mencionados, es la actividad que lleva a cabo el Segundo Registro de la Propiedad y todos los demás registros a nivel nacional y estos presupuestos mencionados como acción de los registros es de mucha importancia para las personas del municipio de Quetzaltenango, en virtud de que en el registro se debe de llevar a cabo todas las inscripciones que preceptúa el artículo 1125, del Código Civil y lo regulado en el artículo 1 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados referente a las inscripciones que se realizan y se protege como un valor trascendental para cada individuo en el municipio objeto de estudio como lo es la propiedad de bienes inmuebles con registro.

## Anotación

Es un asiento que realiza un registro público, regularmente al margen de una inscripción principal, con el objetivo de hacer constar una circunstancia, que permite una aclaración, ampliación, modificación, o un enlace con otros asientos o folios. Las anotaciones se pueden realizar por orden judicial o a solicitud de parte interesada.

## Cancelación

Es el asiento que realiza un registro público, mediante el cual se deja sin efecto total o parcialmente otro asiento registral, regularmente se practica al margen del asiento que se cancela, y en columna diferente, cuando se lleva de esa manera, o con posterioridad sucesiva del asiento que se pretende cancelar. Los asientos de cancelación pueden realizarse por orden judicial o a solicitud de parte.

## Toma de razón

Consiste en los asientos registrales, que dejan constancia de actos jurídicos diversos, cuando a los Registros Públicos, son presentados documentos o títulos que contienen la adquisición, transferencia o modificación de derechos.

## Requisitos y clases de inscripciones que se realizan en el Segundo Registro de la Propiedad

En la institución se realizan variedades de inscripciones registrales las cuales se encuentran reguladas en el artículo 1131 del Código Civil en la que se denota requisitos y formalidades individuales que debe poseer toda inscripción; así mismo están las características de las anotaciones establecidas en el artículo 1166 del Código Civil y las características de todas las cancelaciones que se encuentran reguladas en el artículo 1167 del Código Civil.

La inmovilización de bien inmueble que está regulada en el decreto número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, también establece requisitos en su artículo 1; en tanto que en el Código Civil, no figura la institución inmovilización voluntaria de bienes registrados, hasta que fue legislada la ley especial, pero en realidad esta ley no ha cumplido con su cometido, en virtud de que los propietarios de bienes inmuebles con registro en el municipio de Quetzaltenango, desconocen que existe esta institución jurídica para el mejor resguardo de sus propiedades, no obstante que esta ley fue publicada en el diario oficial de Centro América el 25 de agosto de 1997, en verdad la ley no ha sido protagonista de la seguridad jurídica de los bienes inmuebles de las

personas, ya que en muchas ocasiones han sido despojados, burlados de un derecho tan sagrado como lo es la propiedad privada.

## **La Biometría**

### Concepto

Según Jorge Silveyra y Patricia Sylveira: el concepto de biometría “proviene de las palabras bio (vida) y metria (medida) por lo tanto con ello se deduce que todo dispositivo biométrico mide e identifica alguna característica propia de la persona.” (2006 Pág. 237)

Biometría es el conjunto de características fisiológicas y de comportamiento que pueden ser utilizadas para verificar la identidad del individuo lo cual incluye huellas digitales, reconocimiento del iris, geometría de la mano, reconocimiento visual y otras técnicas. La medición biométrica se ha venido estudiando desde tiempo atrás y es considerada en la actualidad como método ideal de identificación humana.

La biometría busca la automatización de tareas que involucran el reconocimiento del individuo y puede proveer un control eficiente y preciso de las personas, en el cual se puede saber con un alto grado de

exactitud que la persona que utiliza el dispositivo biométrico es la persona a ser reconocida.

### Funcionamiento del sistema biométrico

El equipo biométrico es aquel que tiene capacidades para medir, codificar, comparar, almacenar, transmitir y/o reconocer alguna característica propia de una persona con un determinado grado de precisión y confiabilidad.

El sistema biométrico en la inmovilización de bienes inmuebles en el Segundo Registro de la Propiedad es voluntario, por lo tanto, es el propietario quien tiene la facultad de decidir si inmoviliza su propiedad o no, además es un mecanismo de seguridad y certeza jurídica ya que permite la inmovilización de derechos reales por medio de este sistema se enlaza la finca con la impresión dactilar, los datos personales y toma de fotografía del propietario debidamente acreditado.

### Huella dactilar

Existen diferentes definiciones de la huella dactilar, pero es muy atinada la que menciona Keith Simpson: “son las impresiones de los pulpejos de los dedos y de los pulgares, bien sean detectados en la escena del crimen o registrados después de mojar la piel con tinta de imprenta y

comprimiendo o haciendo rodar los dedos sobre un papel preparado de manera que quede un registro permanente.” (1981 Pág.35)

Es de mencionar que la huella dactilar en la actualidad es considerada como el medio más seguro de identificación que pueda tener una persona ya que esta es única y aún más eficaz cuando se hace uso del sistema biométrico para identificar a la persona ya que este sistema almacena la identidad del individuo para que posteriormente pueda ser corroborado con la misma persona que lo haya puesto con anterioridad.

Es importante mencionar que la huella digital y el sistema biométrico son dos elementos fundamentales que deben ser aplicados por el Segundo Registro de la Propiedad para el tema que nos ocupa y no solo la huella dactilar porque al hacer uso de ésta queda impregnada solamente en hojas de papel y habría necesidad de hacer un estudio científico llamado dactiloscopia para corroborar si es la identidad de la persona o no, en tanto al combinarlo con el sistema biométrico es más factible la identificación del individuo.

### Clasificación de huellas

Con respecto a la clasificación de huellas, Juventino Montiel Sosa, establece que la clasificación que mayor aceptación ha tenido en la actualidad son la huella latente, huella dactilar positiva y huella dactilar

negativa, pero por fines puramente didácticos se hace una descripción de cada una de ellas.

Huella latente: son figuras invisibles que se producen con al contacto sobre una superficie lisa o pulida por el sudor que emana por los poros sudoríparos de las papilas dactilares.

Huella dactilar positiva: es la impresión artificial de la figura dactilar de alguno de los dedos de las manos, sobre alguna superficie utilizando siempre alguna sustancia colorante. Las substancias pueden ser; tinta negra para huellas, grasa, aceite, etc.

Huella dactilar negativa: es la impresión de la figura dactilar de alguno de los dedos de las manos, sobre materias blandas y que registran su relieve. Los cuerpos o materias blandas pueden ser: mastique fresco, plastilina, arcilla, yeso, pintura fresca. (1997 Págs. 197, 198)

## **Regulación de la inmovilización de bien Inmueble con registro en la legislación guatemalteca**

### Antecedentes históricos

En el diario Prensa Libre de fecha 17 de noviembre de 1996, dentro de la Sección de Actualidad en la página 4, se publica el artículo “Robo en despoblado,” dentro del cual se puede leer: “El robo de propiedades por medio de la falsificación de las firmas de los verdaderos propietarios está carcomiendo los cimientos de la sociedad. Muchos guatemaltecos han sido despojados de terrenos y casas, por grupos de estafadores y Notarios mafiosos, sin que las autoridades pongan coto al problema.”

## Definición de inmovilización

Es la anotación que se realiza al margen de la inscripción de dominio de un bien registrado a solicitud del propietario por medio de un escrito con legalización notarial de firmas.

## Del espíritu de la ley

Dentro del llamado Derecho registral, es necesario que exista un cuerpo normativo, que permita que los bienes inscritos en los Registros de la Propiedad gocen de la protección legal, con la finalidad de brindar a los propietarios de los mismos, la tranquilidad de que las inscripciones, no puedan ser alteradas de acuerdo a la mala práctica que desde hace varios años se ha venido dando en los Registros de la Propiedad, perjudicando la seguridad registral.

## Normativa de la inmovilización

La inmovilización voluntaria de bienes registrados, está contenida en el decreto número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, en seis artículos, fue emitida el 24 de julio del año 1997, su publicación se realizó el 25 de agosto del año 1997.

El artículo 1 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, establece los requisitos que se deben cumplir para que el registrador que corresponda haga efectiva la inmovilización solicitada. Dicha norma reconoce el derecho que tienen los propietarios de bienes inscritos de limitar voluntariamente su enajenación o gravamen, dentro de los plazos que la misma señala. Dentro de los requisitos que le exige la ley al propietario de los bienes que se pretenden inmovilizar, se encuentran los siguientes:

- 1°. Debe presentarse solicitud escrita.
- 2°. La solicitud debe contar con legalización notarial de firmas.
- 3°. Dicha solicitud debe contener todos los datos de identificación personal del requirente.
- 4°. Además de la legalización notarial, se debe incluir la impresión de la huella dactilar.
- 5°. Se debe identificar los bienes que se desea afectar con la inmovilización.
- 6°. La solicitud signada por el propietario de los bienes que se desea afectar con la inmovilización, deberá hacerse bajo juramento de decir verdad, de que no existe lesión a ningún título ni hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad a la fecha de suscripción. La misma norma ofrece al adquiriente de bienes, la posibilidad para que en el instrumento público en que se adquieran los bienes a cualquier título, se

incluya una cláusula solicitando la inmovilización voluntaria de dichos bienes. La norma objeto de análisis, también regula la actuación del registrador de la propiedad que corresponda, y le impone la obligación de realizar las anotaciones de inmovilización en forma inmediata, la cual deberá efectuar al margen de la inscripción de dominio de los bienes de que se trate.

Sobre el plazo para limitar voluntariamente la enajenación o gravamen de bienes inscritos, la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados fija un plazo máximo de tres años cada vez; lo cual quiere decir que dicho plazo puede ser prorrogado por períodos iguales o menores; ésto en contexto con lo establecido por el artículo 2 de la ley objeto de análisis; ya que dicha norma señala que, si los interesados no fijaren plazo alguno, se hará la anotación por el plazo máximo que establece la ley.

De la cancelación de las anotaciones de inmovilización, contenidas en el artículo 4, en su primer párrafo: “En tanto permanezca vigente la anotación, el o los propietarios de bienes inmuebles, podrán pedir su cancelación. ...” La norma antes relacionada, en primer lugar, regula lo referente a la vigencia de la anotación, la misma puede comprender dentro de un plazo mínimo, según lo estime conveniente el propietario del o los bienes inmuebles que se deseen inmovilizar, hasta un máximo

de tres años, que pueden ser prorrogables por períodos iguales o menores. En segundo lugar, hace énfasis en los propietarios de bienes inmuebles, es decir que cualquier otra persona ajena al propietario no puede solicitar la inmovilización voluntaria de los mismos, y esto tiene su fundamento en que, para solicitar la relacionada inmovilización, se deben cumplir ciertos requisitos, dentro de los cuales destaca como novedad que la solicitud debe contener la impresión dactilar, que únicamente puede ser puesta por el propietario. En tercer lugar, establece la norma que podrán pedir su cancelación.

Esta norma está concediendo una potestad, atribución, autorización, un poder o un derecho que le corresponde ejercitarlo definitivamente sólo a los propietarios de bienes inscritos en los registros de la propiedad; también para pedir la cancelación de la anotación, la solicitud deberá realizarse de la siguiente forma, cumpliendo con los siguientes requisitos:

1. En acta notarial de declaración jurada en la que conste la decisión del propietario de cancelar la limitación que recaiga sobre el bien. Asimismo, dejará impresa su huella dactilar. Dentro de los requisitos coincidentes entre la solicitud de inmovilización y de cancelación de la anotación, se encuentra que debe constar impresa la huella dactilar del solicitante. Este requisito es sumamente importante, para mantener la

seguridad registral, ya que permite obtener un medio de certeza sobre la identidad del propietario, de cancelar la anotación de inmovilización del mismo bien inmueble que inmovilizó en forma voluntaria oportunamente.

2. Acreditar fehacientemente la propiedad del bien. El solicitante, debe acreditar de una manera indiscutible ser el propietario del o los bienes, que contienen la anotación de inmovilización que solicita se cancelen.

3. Certificación en original del Documento Personal de Identificación extendida por el Registro Nacional de las Personas. Para mantener la seguridad registral, establece que el Registro de la Propiedad Inmueble debe corroborar por su medio o sub-contratación, la autenticidad de la huella dactilar por los medios técnico-científicos apropiados para el efecto. La ley no prohíbe que, junto con la solicitud, se acompañe un informe dactiloscópico elaborado por un experto, por lo que puede perfectamente ser aceptado por el registro.

En el artículo 5 la inmovilización voluntaria de bienes... en este caso el legislador previó la mala fe del propietario cuando por medio de la inmovilización quiera evitar que una persona por medio del juicio le reclame o garantice el cumplimiento de una obligación, por lo que sí se puede hacer una inscripción, anotación o cancelación por medio de orden judicial.

Como se puede establecer en los artículos anteriores, la ley no menciona la aplicación del sistema biométrico, no obstante que el Segundo Registro de la Propiedad implementó la Oficina de Seguridad Registral en donde operan el referido sistema, para mayor seguridad jurídica de los propietarios de bienes inmuebles, además el párrafo último del artículo 4 en lo relacionado a la cancelación de la inmovilización indica que el propietario deberá corroborar por su medio o subcontratación la autenticidad de la huella dactilar por los medios científicos, lo que sería oneroso y perjudicial para el propietario, pero afortunadamente esto no ocurre en el registro, por la implementación de la tecnología que actualmente utilizan beneficiando al usuario en el sentido que solo debe pagar ciento sesenta quetzales para el trámite correspondiente.

En la Constitución Política de la República de Guatemala, es importante mencionar lo que dice textualmente el preámbulo:

Nosotros los representantes del pueblo de Guatemala, electos libre y democráticamente, reunidos en Asamblea Nacional Constituyente, con el fin de organizar jurídica y políticamente al Estado: afirmando la primacía de la persona humana como sujeto y fin del orden social; reconociendo a la familia como génesis primario y fundamental de los valores espirituales y morales de la sociedad y, al Estado, como responsable de la promoción del bien común, de la consolidación del régimen de legalidad, seguridad, justicia, igualdad, libertad y paz; inspirados en los ideales de nuestros antepasados y escogiendo nuestras tradiciones y herencia cultural; decididos a impulsar la plena vigencia de los Derechos Humanos dentro de un orden institucional estable permanente y popular, donde gobernados y gobernantes procedan con absoluto apego al derecho.

El artículo 2° de la Constitución Política de la República de Guatemala textualmente dice: “Deberes del Estado. Es deber del Estado garantizar a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona.”

Por su parte el artículo 39 literalmente dice: “Propiedad Privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que facilite al propietario el uso y disfrute de sus bienes de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.”

En el preámbulo de la Constitución Política surge la génesis de la seguridad registral y por ende la garantía de los bienes que deben de proveer las instituciones establecidas por el Estado para buscar el bien común de sus conglomerados en este caso a los propietarios de bienes inmuebles en el municipio de Quetzaltenango, por lo que queda claro que el Segundo Registro de la Propiedad tiene una gran responsabilidad en relación a los inmuebles que custodian.

Regulación de propiedad y Segundo Registro de la Propiedad en el Código Civil que preceptúa lo siguiente: Artículo 464. Contenido del Derecho de Propiedad. “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.” Esta norma se refiere a que la propiedad es una institución que sienta sus bases en la necesidad del ser humano, es decir el derecho más completo que se pueda tener sobre una cosa en el presente caso sobre un bien inmueble integrando este derecho el uso, goce y la disposición del mismo.

El Registro de la Propiedad como institución jurídica, es el instrumento del que se sirve el ordenamiento jurídico para dar seguridad jurídica a la propiedad inmueble y favorecer su tráfico mediante la publicidad de su contenido. El Registro de la Propiedad da a conocer a los posibles interesados las titularidades jurídicas existentes sobre los bienes inmuebles previamente inscritos en el Registro, el adquirente de un bien inmueble puede conocer quién es el titular del mismo y las diversas situaciones en las que el bien se encuentra.

El artículo 1124 del Código Civil define al Registro de la Propiedad como: “una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables,

con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la ley de garantías mobiliarias.” En la actualidad la función que realiza esta institución pública es muy trascendental para el resguardo de lo más valioso para las personas sus propiedades, llevar a cabo todo lo relacionado a las inscripciones es dar seguridad jurídica a un acto realizado por el propietario, por tal motivo se debe cumplir a cabalidad con la función que preceptúa el artículo citado.

### Declaración Universal de los Derechos Humanos

Dentro de estos derechos reales la propiedad es conocida como el derecho real de goce y disposición por el cual una persona, que es el titular disfruta del fondo, dentro de los límites que la misma ley reconoce y establece. Tal magnitud tiene el reconocimiento que da la Declaración Universal de los Derechos Humanos en su artículo 17:” Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente; Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.” De tal cuenta que la protección es internacionalmente reconocida y universalmente aceptada.

El artículo precitado contenido en el instrumento internacional ratificado por Guatemala, lo que pretende es la protección de la propiedad individual que son parte de los derechos fundamentales del ser humano con el fin de promover el progreso individual y elevar el nivel de vida de la persona.

## Convención Americana sobre Derechos Humanos

La protección que reconoce el articulado de la Convención Americana Sobre Derechos Humanos en relación a la Propiedad privada es muy importante, tal como lo regula el artículo 21: “Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes excepto mediante el pago de indemnización justa por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley; tanto la usura como cualquier otra explotación del hombre por el hombre debe ser prohibido por la ley.”

Este derecho lo considera como un atributo de la persona humana, por tal motivo le da una protección internacional amplia, o sea que los derechos del hombre no nacen del hecho de ser nacional de determinado Estado, razón por la cual se justifica una protección de naturaleza convencional coadyuvante o complementaria a los bienes del hombre.

Se citan los artículos de las convenciones internacionales antes descritas toda vez que han sido ratificadas y aprobadas por Guatemala y además la misma Constitución Política de la República de Guatemala establece en su artículo 46 que en materia de Derechos Humanos los tratados y Convenciones aceptados por Guatemala tienen preeminencia sobre el derecho interno, se establece que el tema de seguridad jurídica de bienes

inmuebles con registro es parte de los Derechos humanos de una persona por lo tanto es inviolable.

## **La inmovilización de bienes inmuebles en el Segundo Registro de la Propiedad**

### Análisis de la inmovilización

La propiedad forma parte de la vida del ser humano, es decir inherente a la persona, para el resguardo de la misma fue creado por el Estado una institución que es el Segundo Registro de la Propiedad en la ciudad de Quetzaltenango, para garantizar el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, se creó el decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, en el que se detalla perfectamente los requisitos para obtener la anotación de inmovilización, que a través del referido cuerpo legal se busca garantizar la propiedad y disminuir el número de casos de estafas y usurpaciones en las cuales personas propietarias de bienes inmuebles en el municipio de Quetzaltenango han sido despojados de sus inmuebles por organizaciones criminales, por personas estafadoras y hasta los propios familiares de los propietarios se han aprovechado de las circunstancias, de manera que la inmovilización constituye un acto limitativo de poder enajenar o gravar la propiedad de bienes registrados.

La protección de los derechos reales es una garantía básica, a cargo del Estado de Guatemala, a través de sus instituciones, tal y como lo preceptúa el artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala que textualmente dice: “Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos”

El precepto constitucional descrito se refiere a la garantía de la propiedad, es decir que es un valor de tanto nivel ya que es inherente a la persona lo que significa que es algo inseparable de la persona superando el valor de la vida y la libertad, de ahí la razón que tenían los legisladores al decretar la ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, se establece que la ley es desconocida por la población que son propietarios de bienes inmuebles con registro en el municipio de Quetzaltenango, ya que como nos enteramos en las noticias, en los tribunales de justicia y por denuncias de propietarios de bienes inmuebles con registro, muchos propietarios han sido burlados, despojados de sus tierras por no hacer uso de la institución inmovilización voluntaria de bien inmueble registrado, en especial las personas ausentes en el municipio de Quetzaltenango, son

el sector que corre al riesgo de ser investigados por los delincuentes, ya que no tienen inmovilizados sus inmuebles y tampoco están al tanto de ellos.

Actualmente han existido tantos despojos de inmuebles, siendo las víctimas propietarios de bienes inmuebles con registro en la ciudad de Quetzaltenango; por lo que ha provocado contantes denuncias en la Fiscalía del Ministerio Público de esta ciudad por el delito de usurpación, en contra de personas que han delinquido contra el patrimonio de personas en el municipio objeto de estudio; y al solicitar al Juzgado Penal de Narcoactividad y Delitos contra el Ambiente proceso en contra del sindicato, el Juez penal desestima el caso y recomienda a la víctima que se esclarezca ante un Juzgado Civil si realmente ha sido despojado de manera ilegal de su inmueble. Ante tal situación la víctima (propietario), plantea un juicio ordinario para establecer los extremos que aduce; en ese orden de ideas para el propietario es un atentado grave que se comete en contra de su propiedad, por desconocer y no hacer uso de la figura jurídica inmovilización y así asegurarlo de esa forma.

## Certeza de la inmovilización

En teoría, la inmovilización de bien inmueble registrado es efectiva, pero la forma en que lo realiza el Segundo Registro de la Propiedad no tiene una efectividad óptima, en virtud que lo hace de dos formas, siendo las siguientes:

- a) Mediante solicitud dirigida al Segundo Registro de la Propiedad con legalización notarial de firmas, con todos los datos de identificación personal, la impresión de la huella dactilar del interesado, así como la identificación de los bienes que se desea afectar; esta solicitud deberá hacerse bajo juramento de decir la verdad que no exista cesión a ningún título ni hipoteca pendiente de inscribir.
- b) Mediante los mismos requisitos del inciso anterior con la comparecencia del propietario del bien inmueble a inmovilizar, en la Oficina de Seguridad Registral, para la identificación de su impresión digital por medio del sistema biométrico.

Al hablar de poca efectividad es cuando se realiza mediante el procedimiento identificado en el inciso a), en virtud que la cancelación de la inmovilización antes de que termine el plazo se hace de la misma forma en que se inmovilizó; por lo que no garantiza si es realmente el propietario quien está haciendo la cancelación de inmovilización, porque simplemente la persona acude ante el Notario para que en acta notarial

de declaración jurada se haga constar la decisión de cancelar la limitación que haya recaído sobre el bien inmueble, tal procedimiento cualquier persona de mala fe lo puede hacer, lo que equivale a no tener segura la propiedad en donde se encuentra registrado.

En tanto, el procedimiento identificado en el inciso b) se percibe de mayor efectividad, toda vez que existe una identificación del propietario por medio del sistema biométrico, que consiste en identificar la huella dactilar del propietario para cancelar la inmovilización, quien debe comparecer personalmente a la Oficina de Seguridad Registral del Segundo Registro de la Propiedad, para que sea identificado como legítimo propietario del inmueble objeto de cancelación, de lo contrario no se puede dar la cancelación. Con tal procedimiento se establece claramente que no cualquier persona pueda hacerlo, ya que en base a la tecnología que ha implementado el Segundo Registro de la Propiedad puede cumplir de mejor manera con una de sus misiones que es el resguardo total de los inmuebles del municipio de Quetzaltenango por medio de la figura jurídica de inmovilización. En la actualidad el sistema biométrico es una herramienta de mayor auge, ya que se está utilizando en la mayor parte de instituciones que tienen a su cargo registro.

Al hacer un análisis de los constantes despojos de tierras que han ocurrido en el municipio de Quetzaltenango, se puede establecer que las disposiciones del Código Civil y la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados no han sido efectivas, porque en el Segundo Registro de la Propiedad se ve coartada por un sistema poco confiable, ya que la institución se limita al registro de los instrumentos públicos que modifican los derechos reales que en los mismos se guarda, pero con la poca o ninguna comprobación de la legalidad de estos instrumentos.

Con la inmovilización voluntaria de bienes inmuebles, el bien inmueble registrado no podrá ser objeto de ninguna transacción durante tres años, tiempo que dura la gestión. Pasado ese tiempo automáticamente la inmovilización dejará de surtir efectos, por lo que debe realizarse nuevamente el trámite, con lo que se pretende establecer una mayor confianza en la administración registral de inmuebles.

Si un propietario desea cancelar la inmovilización antes del vencimiento del plazo, deberá presentar los requisitos que solicita el Segundo Registro de la Propiedad y poder acudir nuevamente a un Notario, para que a través de un memorial dirigido al registro solicite la desmovilización.

## **Consecuencias jurídicas de las formas de gestionar la inmovilización en el Segundo Registro de la Propiedad**

Según el artículo 1 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados:

Los propietarios de los bienes inscritos en los Registro de la Propiedad, tienen el derecho de limitar voluntariamente su enajenación o gravamen por un plazo máximo de tres años cada vez, para cuyo efecto, la solicitarán mediante escrito con legalización notarial de firmas que contenga todos los datos de identificación personal, la impresión de la huella dactilar, así como la identificación de los bienes que se desea afectar. La solicitud signada por el propietario deberá hacerse bajo juramento de decir la verdad de que no existe cesión a ningún título ni hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad a la fecha de su inscripción.

En el trabajo de campo que se realizó en el Segundo Registro de la Propiedad, para determinar el procedimiento la inmovilización voluntaria de bien inmueble con registro y la cancelación, se pudo determinar que existe una oficina que se denomina Oficina de Seguridad Registral, en donde indicaron que desde hace cuatro años se implementó en dicha institución el sistema biométrico, es decir la captura de la impresión digital del propietario de un bien inmueble, adicional a la solicitud con los requisitos que establece la ley; además que para cancelar la inmovilización antes de que se termine el plazo por el cual fue inmovilizado el bien inmueble, el propietario debe presentar nuevamente solicitud con los requisitos de ley y acudir personalmente a la Oficina de Seguridad Registral para que se le tome nuevamente la impresión digital, de esa manera constatar que es el verdadero propietario.

La ley que la regula da los lineamientos a seguir pero con lagunas jurídicas, ya que utiliza el sistema de la huella dactilar pero no del sistema biométrico, que es lo más importante en la actualidad; por tal razón el Segundo Registro de la Propiedad lo realiza de dos formas: siendo la primera, mediante solicitud dirigida al Segundo Registro de la Propiedad con legalización notarial de firmas y la segunda con la comparecencia del propietario del bien inmueble a inmovilizar en la Oficina de Seguridad Registral, para la identificación de su impresión digital por medio del sistema biométrico, y la solicitud. De ahí viene la deficiencia en la aplicación de la inmovilización de bienes inmuebles con registro, porque debiera determinarse la inmovilización solamente por el sistema biométrico, aunque de conformidad con la ley de la materia las autoridades encargadas no están obligadas por imperativo legal a realizarlo de la forma que más beneficie al propietario, porque para tal efecto es indispensable modificar la ley de la materia.

El otro problema que concierne a los propietarios es el desconocimiento que tienen al respecto de la ley no obstante que es una ley que data del año 1997, más de veinte años de vigencia, se logró establecer que no ha sido funcional, toda vez que según la entrevista realizada al señor registrador del Segundo Registro de la Propiedad se pudo determinar que es un porcentaje mínimo los que tienen registrados sus inmuebles; de un cien por ciento utilizan la inmovilización un cinco por ciento de

propietarios, mientras en el Ministerio Público y los juzgados se tramitan una gran cantidad de procesos ordinarios por despojos de tierras en forma ilegal habiendo defraudado a los propietarios de los mismos, estos hechos son cometidos por personas inescrupulosas, que con la ayuda de algunos Notarios con falta de ética profesional y moral realizan la venta de terrenos cuyos propietarios son distintos a los originalmente inscritos en el Segundo Registro de la Propiedad y llevan a cabo acciones como lo son la estafa, falsedad material, falsedad ideológica, perjurio y otros delitos; todo se da por ignorar los propietarios de los bienes inmuebles con registro el medio idónea para la inmovilización de sus bienes.

Los casos de estafa se repiten en todos los puntos del país y no es la excepción en el municipio de Quetzaltenango, ya que existen muchas personas que se encuentran fuera del país y por diferentes motivos abandonan la ciudad, consecuentemente dejan abandonadas sus propiedades, por lo que los delincuentes investigan y se aprovechan de las circunstancias; e incluso estas personas ausentes son burladas por sus propios familiares, por la codicia, cultura de pobreza o simplemente aprovechamiento de la ausencia del propietario para quedarse con el bien inmueble.

Los propietarios de bienes inmuebles inscritos en el Segundo Registro de la Propiedad en el municipio de Quetzaltenango, en la actualidad son sorprendidos por las personas usurpadoras de bienes inmuebles, en los alrededores de la ciudad de Quetzaltenango, ya que existen rótulos en los inmuebles que se lee: “este terreno no se vende,” “este terreno no se alquila,” “este terreno no está en venta;” principalmente en las orillas de la carretera interamericana, en orilla de la Autopista Los Altos.

Tratan de sustituir la inmovilización de sus bienes inmuebles por estos anuncios, lo que en realidad, no es suficiente, para que no ocurra un fraude con sus inmuebles, lo que sería más adecuado es la inmovilización voluntaria de bienes registrados en el Segundo Registro de la Propiedad, pero las personas no están acostumbradas a utilizar esta figura jurídica, principalmente en las áreas rurales del municipio de Quetzaltenango, en donde existen muchas personas de poca instrucción, a quienes les cuesta entender el objetivo de la inmovilización y dejan a la suerte la seguridad de sus propiedades, con lo que dan las pautas a las personas que se aprovechan de lo ajeno; esto no sólo sucede en el municipio de Quetzaltenango, esta forma de delinquir se perpetra en diferentes partes del país, principalmente en la ciudad capital donde operan los estafadores de otra forma, atentando contra la vida de los propietarios, por ejemplo la banda de los “topacio,” quienes ya fueron

sentenciados y están cumpliendo prisión por delinquir con las propiedades de las personas; y habrá otros grupos más.

La implementación de la Oficina de Seguridad Registral que utiliza la tecnología para la captura de la impresión digital de los propietarios que inmovilizan sus inmuebles, es una herramienta que ayuda a verificar y garantizar la protección de la propiedad, porque la simple impresión dactilar o la legalización notarial de las firmas en un documento no han sido obstáculos para que muchas personas hayan sido despojados de sus bienes, porque muchas firmas son falsificadas de los propietarios, e incluso con participación de Notarios se hace tales falsificaciones; además el registro tendrá que concientizar a los propietarios de bienes inmuebles en el municipio de Quetzaltenango y en todos los departamentos que está a su cargo el resguardo de las propiedades, inmovilizar los mismos para no llegar a enfrentar problemas de despojos; para tal efecto se necesita divulgar la institución de inmovilización y dotar al Segundo Registro de la Propiedad de los mecanismos adecuados para el funcionamiento para la realización de la inmovilización tanto para las personas originarias del municipio como para los residentes y migrantes fuera del país lo tendrá que hacer en el consulado del país en el Estado donde se encuentra; o por medio de un mandatario especial.

Consecuencias perjudiciales a que se enfrenta el propietario de un bien inmueble al no tener asegurada su propiedad a través de la inmovilización

a) El probable despojo de su inmueble, lo que significa sin su consentimiento pasa su propiedad a nombre de otra persona y posteriormente desalojado.

b) Al iniciar una demanda para reivindicar una propiedad el actor (propietario defraudado) debe probar la propiedad del bien. No basta acreditar que el demandado no tiene derecho a poseer, pues si el demandante no prueba su pretensión entonces la demanda será declarada infundada. El efecto de una sentencia negativa es rechazar definitivamente y con efecto de cosa juzgada, consecuentemente perdiendo su propiedad.

c) Inversión de tiempo y dinero para dar seguimiento a un proceso para establecer el derecho de propiedad que fue vendido en forma fraudulenta.

d) Violación a uno de los derechos fundamentales del propietario garantizado por la Constitución Política de la República de Guatemala, demás leyes ordinarias del país y convenios internacionales.

## Consecuencias positivas de la inmovilización de bienes inmuebles

- a) Como un mecanismo preventivo cuyo objeto es apartar temporalmente del comercio o enajenación de un bien inmueble para garantizar la propiedad de determinada persona.
- b) Garantizar el uso, goce, disfrute y libre disposición en el sentido amplio de la palabra por parte del propietario de un bien inmueble.
- c) Los bienes que han sido inmovilizados conservan íntegro el derecho de propiedad, limitando a los delincuentes hacer negocios arbitrarios con propiedades ajenas.
- d) Cuando un propietario hace uso de la inmovilización sobre sus bienes, el registrador transcribe en los libros correspondientes la limitación requerida, misma que inmediatamente se convierte en información pública y cualquier persona interesada en hacer un negocio jurídico puede percatarse para saber los gravámenes que soporta el bien, evitándose así que los propietarios y futuros compradores sean sorprendidos.
- e) Al hacer la inmovilización por el sistema biométrico implementado en la Oficina de Seguridad Registral en el Segundo Registro de la Propiedad adquiere mayor seguridad, porque se hace por un medio avanzado como lo es la huella dactilar que difícilmente puede ser suplantado por otra persona de mala fe.

f) Al existir un porcentaje elevado de propietarios de bienes inmuebles que inmovilicen sus propiedades incentivan a mas propietarios a hacer uso de la figura jurídica inmovilización voluntaria de bienes registrados, además surgiría la iniciativa de modificar la ley que lo rige en el sentido que se haga solamente por el sistema biométrico.

## **Conclusiones**

La Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, constituye un medio idóneo para la protección de la Propiedad privada, al ser el instrumento jurídico a través del cual los propietarios de bienes inmuebles registrados pueden proteger sus derechos al inmovilizar la propiedad, durante el plazo que se establece en la ley, mientras no se quiera vender, ceder o gravar dicho inmueble; pero es desconocido por la mayor parte de la población del municipio de Quetzaltenango.

El Segundo Registro de la Propiedad debe implementar un sistema efectivo de información del decreto 62-97 del Congreso de la Republica, para los propietarios que tengan bienes inmuebles registrables, informando de sus ventajas y desventajas, así como las consecuencias jurídicas que implican este acto.

El Congreso de la Republica debe reformar la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, en el sentido de regular el procedimiento de la biometría como única forma de inmovilizar los bienes registrados en el Segundo Registro de la Propiedad con sede en la ciudad de Quetzaltenango.

## Referencias

Arce y Cervantes, José. (1990). *De los bienes*. México: Porrúa.

Carral y de Teresa, Luis. (2004). *Derecho notarial y derecho registral* (Séptima ed.). México: Porrúa.

Castán Tobeñas, José. (1957). *Derecho civil y foral* (Novena ed., Vol. II). Madrid: Reus.

Cornejo, Atilio Américo. (1994). *Derecho registral*. Buenos Aires: Astrea.

Figuerola Perdomo, Claudia Lavinia y Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán. (s.f.). *Derecho registral*. Guatemala: Zona Gráfica.

García Medina, Antonio Bernabé. (2008). *La imparcialidad presupuesto para la seguridad jurídica notarial*. México: Porrúa.

Guier Esquivel, Jorge Enrique. (2012). *Historia del Derecho* (Tercera ed.). San José, Costa Rica: Universidad estatal a distancia.

Manzanilla Shaffer, Víctor. (2016). *La propiedad rural durante la colonia española*. México: Universidad Autónoma de México.

Montiel Sosa, Juventino. (1997). *Manual de Criminalística II*. México: Limusa.

Muñoz, Nery Roberto y Muñoz Roldán, Rodrigo. (2009). *Derecho registral inmobiliario*. Guatemala: Infoconsult.

Ossorio, Manuel. (1984). *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*. Argentina: Heliasta.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. (1983). *Derecho registral*. México: Porrúa.

Puig Peña, Federico. (1976). *Compendio de derecho civil español* (Tercera ed., Vol. I). Madrid, España: Pirámide.

Silveyra, Jorge y Silveyra, Patricia. (2006). *Investigación científica del delito*. Buenos Aires: Rocca.

Simpson, Keith. (1999). *Medicina Forense*. Barcelona: Spax.

Wolf, Martin. (1971). *Derecho de cosas*. Barcelona: Bosch.

## **Legislación**

Asamblea Nacional Constituyente. (1985). *Constitución Política de la República de Guatemala.*

Congreso de la República de Guatemala. (1997). *Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Decreto 62-97.*

*Convención Americana sobre Derechos Humanos.* (s.f.).

*Declaración Universal de los Derechos Humanos.* (s.f.).

*Guía de Calificación Registral del Registro General de la Propiedad.* (2004-2008).

Jefe de Estado. (1973). *Código Civil, Decreto Ley 106.*