

UNIVERSIDAD PANAMERICANA

Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia

Programa de Actualización y Cierre Académico



**Necesidad de la huella dactilar para inmovilizar o
desmovilizar bienes inmuebles**

-Tesis de Licenciatura-

Fernando Antonio Reyes de León

Guatemala, abril 2015

**Necesidad de la huella dactilar para inmovilizar o
desmovilizar bienes inmuebles**

-Tesis de Licenciatura-

Fernando Antonio Reyes de León

Guatemala, abril 2015

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 M. Sc. Otto Ronaldo González Peña

Coordinador de Exámenes Privados M. Sc. Mario Jo Chang

Coordinador del Departamento de Tesis Dr. Erick Alfonso Álvarez Mancilla

Coordinador de Cátedra M.A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán

Coordinador de Enlace Lic. Mynor Augusto Herrera Quiroz

Asesor de Tesis Licda. Liliana Adalgisa Aguilera Guzmán

Revisor de Tesis Lic. Carlos Enrique Morales Monzón

TRIBUNAL EXAMINADOR

Primera Fase

Licda. Helga Ruth Orellana Aceituno

M. Sc. José Domingo Rivera López

M. Sc. Luis Guillermo Chutan Reyes

Lic. Julio Cesar Villata Bustamante

Segunda Fase

Lic. Carlos Enrique Godínez Hidalgo

Lic. Carlos Ramiro Coronado Castellanos

M. Sc. Gherbert Estuardo Valverth Morales

M. Sc. Nydia María Corzantes Arévalo

Tercera Fase

M. Sc. Eduardo Galván Casasola

Licda. Diana Noemí Castillo Alonso

Licda. María de los Ángeles Monroy Valle

M. Sc. Adolfo Quiñonez Furlan

M. Sc. Erick Estuardo Wong Castañeda



**UNIVERSIDAD
PANAMERICANA**

"Sabiduria ante todo, adquiere sabiduria"

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, dos de septiembre de dos mil catorce.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **NECESIDAD DE LA HUELLA DACTILAR PARA INMOVILIZAR O DESMOVILIZAR BIENES INMUEBLES**, presentado por **FERNANDO ANTONIO REYES DE LEÓN**, 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 a la Licenciada **LILIANA ADALGISA AGUILERA GUZMÁN**, para que realice la tutoría del punto de tesis aprobado.



M. Sc. Otto Ronaldo González Peña
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

Sara Aguilar
c.c. Archivo



DICTAMEN DEL TUTOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **FERNANDO ANTONIO REYES DE LEÓN**

Título de la tesis: **NECESIDAD DE LA HUELLA DACTILAR PARA INMOVILIZAR O DESMOVILIZAR BIENES INMUEBLES**

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, 24 de noviembre de 2014

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

Licda. Liliana Adalgisa Aguilera Guzmán
Tutor de Tesis





**UNIVERSIDAD
PANAMERICANA**

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, veintisiete de noviembre de dos mil catorce.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **NECESIDAD DE LA HUELLA DACTILAR PARA INMOVILIZAR O DESMOVILIZAR BIENES INMUEBLES**, presentado por **FERNANDO ANTONIO REYES DE LEÓN**, 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 Licenciado **CARLOS ENRIQUE MORALES MONZÓN**, para que realice una revisión del trabajo presentado y emita su dictamen en forma pertinente.



M. Sc. Otto Ronaldo González Peña
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

Sara Aguilar
c.c. Archivo



**UNIVERSIDAD
PANAMERICANA**

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

DICTAMEN DEL REVISOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **FERNANDO ANTONIO REYES DE LEÓN**

Título de la tesis: **NECESIDAD DE LA HUELLA DACTILAR PARA INMOVILIZAR O DESMOVILIZAR BIENES INMUEBLES**

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, 29 de enero de 2015

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

Lic. Carlos Enrique Morales Monzón
Revisor Metodológico de Tesis





**UNIVERSIDAD
PANAMERICANA**

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

DICTAMEN DEL COORDINADOR DEL DEPARTAMENTO DE TESIS

Nombre del Estudiante: **FERNANDO ANTONIO REYES DE LEÓN**

Título de la tesis: **NECESIDAD DE LA HUELLA DACTILAR PARA INMOVILIZAR O DESMOVILIZAR BIENES INMUEBLES**

El Coordinador del departamento de Tesis de Licenciatura,

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 el tutor responsable de dirigir su elaboración ha emitido dictamen favorable respecto al contenido del mismo.

Tercero: Que el revisor ha emitido dictamen favorable respecto a la redacción y estilo.

Cuarto: Que se tienen a la vista los dictámenes favorables del tutor y revisor respectivamente.

Por tanto,

En su calidad de Coordinador del departamento de tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 03 de marzo de 2015

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

Dr. Erick Alfonso Álvarez Mancilla
Coordinador del Departamento de tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia



Sara Aguilar
c.c. Archivo



UNIVERSIDAD
PANAMERICANA

"Sapientia ante todo, adquiere sabiduria"

ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: FERNANDO ANTONIO REYES DE LEÓN

Título de la tesis: NECESIDAD DE LA HUELLA DACTILAR PARA INMOVILIZAR O DESMOVILIZAR BIENES INMUEBLES

El Coordinador del departamento de tesis, y 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 estudiante: ha desarrollado el proceso de investigación y redacción de su tesis de licenciatura.

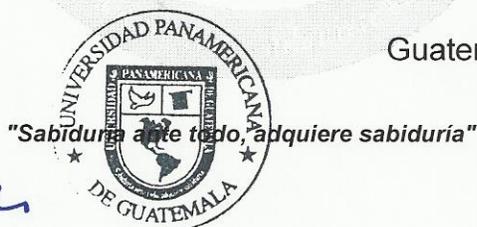
Segundo: Que tengo a la vista los dictámenes del Tutor, Revisor, y del Coordinador de del departamento de tesis, en tales dictámenes consta que el (la) estudiante en mención ha completado satisfactoriamente los requisitos académicos y administrativos vigentes para el desarrollo de la Tesis de Licenciatura.

Tercero: Que tengo a la vista el documento, *declaración jurada del estudiante*, donde consta que el 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, 04 de marzo de 2015



Dr. Erick Alfonso Álvarez Mancilla
Coordinador del departamento de tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia



Vo. Bo. M. Sc. Otto Ronaldo González Peña
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

Sara Aguilar
c.c. Archivo

En la ciudad de Guatemala, el día seis de abril del año dos mil quince, siendo las doce horas en punto, yo, ANABELLA ALBUREZ AJA, Notaria me encuentro constituido en mi sede notarial ubicada en la novena avenida dieciséis guión dieciocho de la zona diez de esta ciudad, en donde soy requerido por el señor FERNANDO ANTONIO REYES DE LEÓN de veintiséis años de edad, soltero, guatemalteco, estudiante, de este domicilio, quien se identifica con Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) un mil seiscientos treinta y seis espacio once mil cuatrocientos ochenta y tres espacio cero ciento uno (1636 11483 0101) extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala. Con el objeto de que haga constar la DECLARACIÓN JURADA de conformidad con las siguientes cláusulas: PRIMERO: Manifiesta el señor Fernando Antonio Reyes De León, bajo solemne juramento de Ley y advertido de la pena relativa al delito de perjurio, declara ser de los datos de identificación personal consignados en la presente y que se encuentra en el libre ejercicio de sus derechos civiles. SEGUNDO: Continúa manifestando el requirente, bajo juramento de ley que es autor de la tesis: "Necesidad de la huella dactilar para inmovilizar o desmovilizar bienes inmuebles"; que ha respetado los derechos de autor de las fuentes consultadas y ha reconocido los créditos correspondientes; así también acepta la responsabilidad como autor del contenido de la presente tesis de licenciatura. TERCERO: No habiendo nada más que hacer constar, termino la presente Declaración Jurada en el mismo lugar y fecha de inicio, treinta minutos después, la cual consta en una hoja de papel bond impresa únicamente en su anverso, la que número, 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 V guión cero ciento noventa y un mil quinientos seis (V-0191506) y un timbre fiscal del valor de cincuenta centavos de quetzal con número dos millones ciento sesenta y ocho mil cuarenta y cinco (2168045). Leo lo escrito al requirente, quien enterado de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, la acepta, ratifica y firma con la Notaria que autoriza, quien de todo lo expuesto DOY FE.



[Handwritten signature]
ante mi,

[Handwritten signature]
Anabella Alburez Aja
Abogada y Notaria

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

Índice

Resumen	i
Palabras clave	ii
Introducción	ii
Derecho registral y el Registro General de la Propiedad	1
Inmovilización biométrica	9
Procedimiento para la inmovilización de bienes a través del sistema biométrico en el Registro	17
El derecho notarial en la inmovilización	31
De los delitos con relación a los bienes registrables	37
Conclusiones	41
Referencias	43

Resumen

El presente trabajo de investigación, se realizó con el fin de abordar el tema sobre la necesidad de plasmar la huella dactilar en el Registro General de la Propiedad, para inmovilizar o desmovilizar bienes inmuebles. El problema que surge sobre este tema es que hoy en día el Registro exige que el particular se presente a plasmar sus huellas dactilares de forma física. Esto provoca problemas a varios guatemaltecos, en especial a las personas de la tercera edad y a los que residen fuera de la República.

Para fundamentar lo anterior, se desarrollaron los temas sobre: Derecho registral y el Registro General de la Propiedad, Inmovilización Biométrica, del procedimiento implementado en el Registro para la inmovilización de bienes a través del sistema biométrico, el derecho notarial en la inmovilización; las dificultades que ha creado en determinados círculos sociales, al exigir ciertos requisitos para identificar una huella dactilar personal.

Por último, se establecieron los delitos en que pueden incurrir las personas en relación a bienes registrables; y asimismo, se plantearon las conclusiones y referencias que sirvieron de fundamento para el estudio.

Palabras clave

Huella dactilar. Sistema biométrico. Inmovilización y desmovilización. Bienes inmuebles. Legislación.

Introducción

En este estudio se presenta la problemática de la huella dactilar para inmovilizar o desmovilizar bienes inmuebles en el Registro General de la Propiedad. Los bienes inmuebles de los particulares se ven amenazados por actos ilícitos con el fin de despojar al dueño de su propiedad.

Esto hizo que el Registro General de la Propiedad tomara medidas de prevención y protección, creando así la anotación de inmovilización biométrica en los bienes registrados; por lo que fue a través de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, la que le facultó al Registro para implementar el procedimiento de dicha anotación, según su criterio.

Sin embargo, dicho procedimiento ha perjudicado de manera notable a los guatemaltecos, ya que el Registro estableció, como mecanismo de seguridad, que el dueño del bien inmueble debe plasmar su huella dactilar de forma física en los establecimientos de la entidad. Este requisito ha imposibilitado principalmente a las personas de la tercera

edad y a los que residen en el extranjero, a efectuar el trámite de inmovilización o desmovilización de sus propiedades.

Para la recopilación y estudio de la información y datos se consultaron, libros, documentos, páginas web nacionales e internacionales y leyes sobre el tema en estudio. Utilizándose como medios de investigación el método deductivo y analítico, a efecto de poder plantear las conclusiones correspondientes.

Derecho registral y el Registro General de la Propiedad

Derecho Registral

Figueroa señala que el Derecho Registral es la “Rama del derecho que tiene por objeto el estudio, análisis y regulación de los Registros, la actividad registral y sus efectos en el mundo jurídico, social y económico”. (2010:3)

Como se puede advertir, el Derecho registral es una rama del derecho público, con procedimientos factibles para los ciudadanos, por lo que de acuerdo a sus necesidades y patrimonio, podrán inscribir y obtener seguridad jurídica sobre sus bienes inmuebles o muebles.

Semejanzas entre el derecho registral y el derecho notarial

El notario investido de fe pública por el Estado, es el responsable de dar forma legal y adecuar el negocio jurídico de la voluntad de los contratantes a través del instrumento público; por medio del cual, las partes contractuales podrán inscribir y dar avisos a los Registros respectivos según el negocio celebrado.

Generalmente, los instrumentos públicos tienen una relación directa con los Registros; ya que si se trata de negocios sobre bienes inmuebles (entre otras negociaciones), se debe dar aviso y/o primer testimonio (según sea el caso) al Registro General de la Propiedad, a la Municipalidad de Guatemala; y a la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles.

De conformidad con lo anterior, el Derecho notarial se relaciona con el Derecho registral por medio de avisos notariales y la comunicación estrecha y directa entre los Registros públicos y el notario.

Función de los Registros públicos

Existen múltiples funciones y por cuestión del tema a tratar, se enfocará únicamente en:

➤ Función económica

En relación a los Registros de naturaleza patrimonial, se considera que la función económica que desempeñan es de tal importancia, que reducen los costes de información y averiguación en las transacciones. (Figuroa, 2010:79).

Según este autor, es importante la función económica de los Registros públicos, ya que su fin es dar procedimientos eficientes y accesibles para que todos los ciudadanos puedan optar a ellos.

➤ Función de seguridad jurídica preventiva

Esta es la más importante de todas, ya que se basa en la protección preventiva y periódica del ciudadano; tanto de manera personal como patrimonial. Según Figueroa se puede indicar que: “(...) radica en ser un mecanismo idóneo de seguridad jurídica preventiva, procurando con ello evitar vicios ocultos en las transacciones y por ende descongestionando los órganos jurisdiccionales (...)”. (2010:79).

➤ Función de producción de derechos de propiedad

Al respecto, Figueroa indica:

(...) Uno de los efectos fundamentales para los Registros, en particular el de la propiedad, radica en la publicitación de derechos reales de dominio, que posiblemente si no hubiera Registro se mantendrían ocultos o no se producirían, lo cual hace difícil, entre otras cosas, acceder al crédito y poner con ello en movimiento la económica (...) (2010:80).

Como se indicó anteriormente, la función de seguridad jurídica preventiva es fundamental e importante, ya que los Registros públicos además de dar protección y perdurabilidad a los negocios y actos jurídicos, los hacen públicos. Sin el acceso a la información pública o la ocultación de dichos acontecimientos, la economía no tendría tanto

movimiento como hoy en día; por lo que si no se pudiera acceder a un historial de actos previos, las personas no tendrían la tranquilidad o la certeza de lo que están adquiriendo es seguro y óptimo.

Registro General de la Propiedad

Antecedentes:

El inicio del funcionamiento del Registro General de la Propiedad en Guatemala data de la época del General Justo Rufino Barrios, en el año 1877. A través de los años y atendiendo las necesidades de cada época, se fueron creando registros en otros departamentos y a su vez eliminando registros de otros, hasta llegar hoy en día, más de 130 años después de su creación, a tener dos registros, el Registro General de la Zona Central, con carácter de Registro General, con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango.

Desde 1976 el Registro General de la Propiedad se encuentra ubicado en el edificio situado en la 9ª Avenida 14-25 de la zona 1 de la capital de Guatemala, edificio que albergó por muchos años a la Corte Suprema de Justicia. (<https://www.rgp.org.gt/index.php/historia>. Recuperado: 18.09.2014).

Desde el siglo XIX, el Registro General de la Propiedad había sido implementado con infraestructura y sistema operacional de la época. Sin embargo, conforme el paso de los años sus instalaciones y equipo de trabajo, fue haciéndose cada vez más obsoleto e inadecuado para prestar un servicio efectivo y eficiente. En un principio para efectuar las operaciones y Registros de las fincas utilizaban un sistema manual, por lo que el proceso era lento y largo, toda vez que podía durar meses.

Es así como en Guatemala, surge la necesidad de crear e implementar dos Registros: el Registro General de la Zona Central, con sede en el municipio de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad en Quetzaltenango.

Por lo anterior, los Registros han tenido modificaciones estructurales y también han sido implementados con tecnología informática de punta que ha permitido prestar un servicio más rápido, efectivo y seguro, con el fin de garantizar la seguridad jurídica registral de los usuarios.

Dicha modernización dio inicio a partir de 1996, al ser implementado el sistema de operación electrónica y la digitalización de los libros. Sin embargo, fue hasta el 2004 que se hace más evidente la modernización de las instalaciones, equipo operativo y de todos los procesos.

El Registro General de la Propiedad es una institución pública, cuya función, de acuerdo al artículo 1124 del Código Civil, le obliga a: “(...) inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, siendo públicos sus documentos, libros y actuaciones”.

Muñoz indica que es la: “Institución jurídica mediante la cual se produce la publicidad jurídica, siendo el objeto principal de su organización la inscripción en los libros que lleva consigo la publicidad material o sustantiva”. (2009:61).

Por lo anterior, esta institución pública, por medio de una organización sistemática, tiene como función inscribir, anotar, modificar o cancelar los actos y/o contratos relativos a la propiedad, así como los derechos reales sobre dichos bienes y la publicidad jurídica ante terceros.

Objeto del Registro General de la Propiedad

Es asegurar la propiedad individual de los ciudadanos. De conformidad con la propiedad privada y la protección de los bienes de la persona, es fundamental que la propiedad de bienes inmuebles esté protegida y respaldada ante terceros, por medio de un Registro que tenga la facultad de respaldar, proteger y asegurar los bienes propios.

Por lo tanto y de acuerdo con Serrano, citado por Figueroa, la seguridad del tráfico de los bienes inmuebles se realiza:

(...) mediante el servicio público del Registro de la Propiedad, de manera que, inicialmente, puede señalarse que el Registro de la Propiedad, no es otra cosa que el instrumento jurídico creado para lograr la efectividad y seguridad jurídica del tráfico jurídico de dichos bienes (...) (2010:97).

Registrador General de la Propiedad

Esta institución está a cargo de un registrador, nombrado por el Presidente de la República, por medio del Ministerio de Gobernación, por acuerdo gubernativo. Para ser registrador, es requisito esencial ser abogado y notario activo (aunque durante su periodo, no podrá ejercer dichas profesiones).

Según Manzano, citado por Muñoz:

El Registrador de la Propiedad es el funcionario público y profesional del Derecho que tiene a su cargo la Oficina del Registro de la Propiedad, dirige y resuelve el procedimiento registral, con la responsabilidad de hacer efectiva la publicidad jurídica inmobiliaria institucional. (2009:43).

El Registrador General de la Propiedad puede contar y auxiliarse con uno o varios registradores auxiliares; los cuales son nombrados por él (bajo su responsabilidad). Entre las atribuciones o funcionalidades de los registradores auxiliares se encuentran: firmar razones registrales, documentos, asientos, inscripciones, anotaciones y cancelaciones.

Cada registrador llenará las mismas calidades del registrador general y estarán bajo las mismas limitaciones. En caso de ausencia, enfermedad o alguna incompatibilidad, existe la figura de un registrador sustituto, pero de acuerdo de a la ley, sólo puede realizar determinadas funciones, es decir, en casos específicos. Aunque hoy en día en el desarrollo de su

cargo, realiza funciones y actividades administrativas de suma importancia.

Fe pública registral

Es la atribución, seguridad, presunción de veracidad, razón que emana del Registrador. Asimismo, es un elemento esencial en el desarrollo de su cargo y en toda materia registral; ya que sin fe pública un Registro público y el registrador en su desempeño, no podría otorgar un respaldo, protección y seguridad jurídica a todos los actos que autoricen según su competencia.

Todo lo que consta en los libros registrales, así como las razones autorizadas en el Registro, de revestidos de fe pública, se tienen como auténticos y fehacientes.

“La fe pública es la presunción de veracidad en los actos autorizados por personas investidas de ésta, los cuales tienen un respaldo total, salvo que prospere la impugnación por nulidad o falsedad” (Muñoz,2009:50)

Derecho registral inmobiliario: Según Palacios, citado por Figueroa:

Es la rama del Derecho que regula la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y ciertos derechos que las afecta, así como los efectos derivados de dicha registración. La palabra registración incluye todo los asientos que pueden practicarse en el Registro (2010:1).

Su fin esencial es otorgar una protección; pero su objeto es el control periódico de la titularidad de los bienes. Es sumamente vital la publicidad de todo acontecimiento causado en una finca o propiedad; porque aunque no sea su objeto ni fin, sirve para conocer la situación en que se encuentran los bienes registrados.

Inmovilización biométrica

De la biometría

Homini la define como: “Métodos de investigación y autenticación de los seres humanos a través de características fisiológicas y de comportamiento”.

(http://www.homini.com/new_page_1.htm. Recuperado: 30.09.2014)

Como se puede advertir, la biometría es la aplicación de procedimientos y técnicas de comparación entre dos o más características humanas, que obteniendo un resultado estadístico, se comprueba la veracidad de un rasgo físico o una conducta humanitaria. Según personeros de la empresa internacional Kimaldi: “(...) La biometría es un sistema que reconoce a la persona basándose en “quien” es, no importando “el que lleva puesto” o “lo que conoce” (...)”.

(http://www.kimaldi.com/area_de_conocimiento/biometria/que_es_la_biometria. Recuperado: 30.10.2014)

Como se puede observar, la biometría es un sistema concatenado, que utiliza el cerebro humano que, conforme a la aplicación de técnicas, se basa en una característica humana que no puede ser alterada, clonada o removida; proporcionando la máxima seguridad de una manera fácil a los interesados.

En la Universidad Autónoma de México –Unam- se estableció que: “(...) Las características básicas que un sistema biométrico para identificación personal debe cumplir son: desempeño, aceptabilidad y fiabilidad. Las cuales apuntan a la obtención de un sistema biométrico con utilidad práctica”

(<http://redyseguridad.fip.unam.mx/proyectos/biometria/basesteoricas/caracteristicassistema.html>. Recuperado 30.10.2014)

Por lo anterior, respecto a las características de un sistema biométrico, se puede mencionar:

- El desempeño: Determina la rapidez y la exactitud que un sistema biométrico obtiene al momento de identificar los rasgos o características humanas de la persona. Además, dicha característica también se enfoca

en evaluar la eficacia de los recursos tecnológicos invertidos en la fabricación del sistema biométrico. Según la UNAM: “ (...) EL objetivo de esta característica es comprobar si el sistema posee una exactitud y rapidez aceptable con un requerimiento de recursos razonable(...)”.

(<http://redyseguridad.fip.unam.mx/proyectos/biometria/basesteoricas/caracteristicassistema.html>. Recuperado 30.10.2014)

- Aceptabilidad: establece la escala de aceptación del sistema biométrico en la vida de las personas; si realmente es un sistema de uso fácil y accesible para cualquier clase social. El reconocimiento de los rasgos humanos pueden variar en sus resultados, ya que cada persona responde de manera diferente al momento de reconocerlo el sistema biométrico, mayormente se debe el factor miedo o nervios.
- Fiabilidad: la característica más importante, ya que demuestra que es complicado corromper el sistema. La UNAM expone:

(...) Para que el sistema biométrico sea viable cien por ciento debe reconocer características de una persona viva, pues es posible crear dedos de látex, grabaciones digitales de voz, prótesis de ojos, entre otros, para burlar la seguridad del sistema y obtener acceso al lugar deseado (...).”

(<http://redyseguridad.fip.unam.mx/proyectos/biometria/basesteoricas/caracteristicassistema.html>. Recuperado 30.10.2014)

En la actualidad, la tecnología avanza tan rápidamente que, en un promedio de seis meses, se vuelven ineficientes u obsoletos los equipos operativos electrónicos. Es por eso que, que cada día, la biométrica

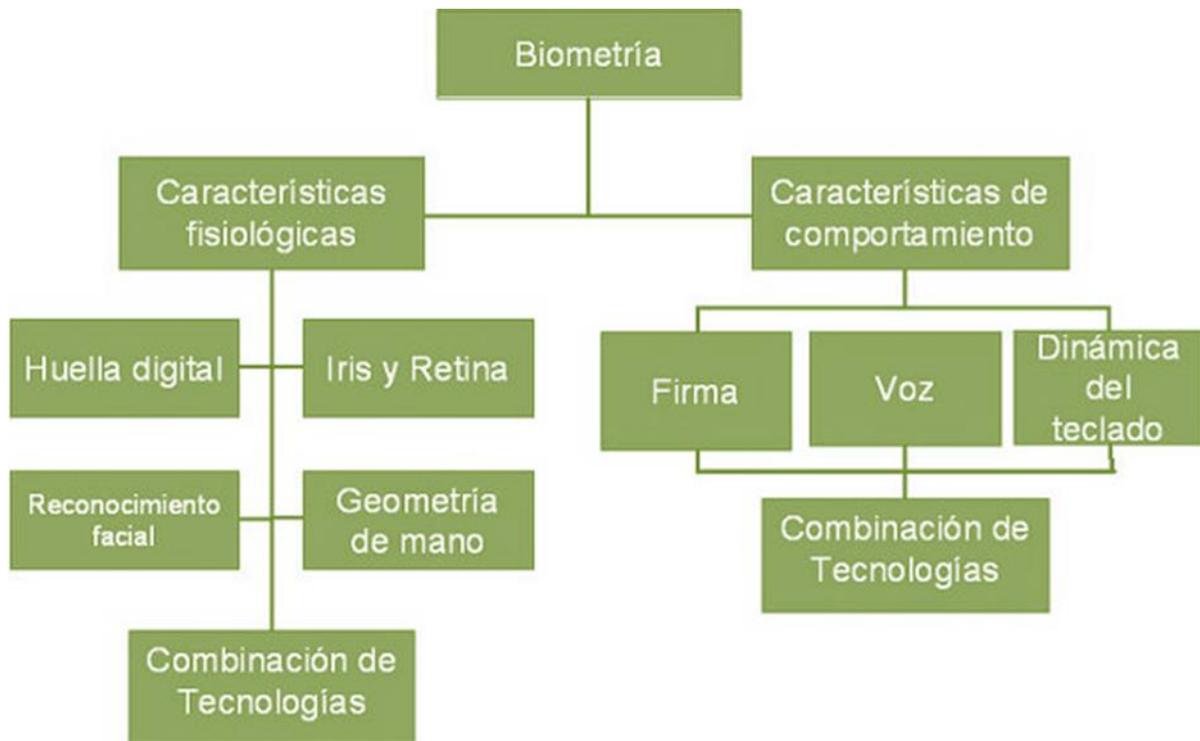
avanza en sus estudios para mejorar la protección de las personas y obtener mejores resultados al reconocer los patrones característicos de los individuos.

No obstante, a pesar de los avances, aún hacen falta varios análisis, experimentos e investigaciones para obtener un sistema biométrico fiable en su totalidad y sin ninguna falla. Esta característica es la que mejor se acopla al tema, ya que el plasmar la huella dactilar en el Registro versa en su totalidad sobre la fiabilidad de la huella en un acta notarial.

Según la empresa colombiana Homini, la biométrica se clasifica en:

- Características físicas, y,
- Características de comportamiento

Asimismo, dichas características se esquematizan de la siguiente forma:



Características fisiológicas

Entre éstas se pueden mencionar:

➤ Reconocimiento facial

Para poder identificar al individuo, se realiza por medio de la extracción de rasgos faciales. Es decir, el análisis y la comparación de la cara de la persona con una imagen de la cara, comparando las medidas de la nariz, boca e imperfecciones en la piel como cicatrices, entre otras.

➤ Huella digital

Es también conocida como impresión digital o huella dactilar. Esta tecnología funciona por medio de los dedos de la persona, aunque los más utilizados para dicha evaluación son el dedo índice y el dedo pulgar (ambos de la mano derecha). Se basa en contraer una imagen de la huella que posee el dedo, la cual es única y utilizando algoritmos, se obtiene una ejemplificación matemática de la huella.

➤ Geometría de la mano

Considerada como la menos eficiente de las técnicas biométricas, ésta obtiene las características de la palma de la mano, midiendo el largo de los dedos, la altura de la mano, y las líneas que posee la palma de la mano. Además captura la distribución y anatomía de las venas en los dedos y la palma.

➤ Iris y retina

Es de los sistemas más modernos, se realiza una captura de la retina y el iris en blanco y negro, utilizando una cámara de alta resolución y en un ambiente iluminado de una forma apropiada para el análisis. El sistema actúa mediante la localización de los ojos, realizando una captura y enfoque del iris, extrayendo los patrones que son sometidos a varias transformaciones matemáticas, hasta cumplir la autenticidad

del iris según los datos proporcionados. El iris es inalterable y no produce transformaciones en toda la vida de la persona.

En cuanto a la retina, el sistema actúa escaneando la retina por medio de una luz infrarroja, con cierta radiación (de baja intensidad) la cual, detecta los nodos y ramas del área retinal, para así compararlo con la muestra contenida en la base de datos.

Cabe mencionar que en la informática y área de telecomunicaciones, un nodo en términos generales, se describe como un punto que sirve de enlace o conexión para varios materiales o elementos.

Características de comportamiento

Al respecto, se describen las siguientes:

➤ Voz

Es el sonido que produce una persona al expulsar el aire desde los pulmones y salir por la laringe, que hace vibrar las cuerdas vocales. Al respecto de esto, la Universidad de las Palmas, estableció al respecto, lo siguiente:

“...mediante el análisis de los sonidos que se emiten, los tonos bajos y agudos, vibración de laringe, tonos nasales y de la garganta, también crean modelos de la anatomía de la tráquea, cuerdas vocales y cavidades. Muchos de estos sistemas operan independientemente del idioma o el acento de la persona. (http://www.rcysostenibilidad.telefonica.com/blogs/documentoscatedras/files/2012/07/Catedra_telefonica_Sistemas_Biometricos.pdf. Recuperado: 09.11.2014).

➤ Firma

Para verificar la identidad a través de ésta, se utilizan sensores que se encuentran en la superficie donde se firma o en el bolígrafo que se utiliza. Estos sensores miden la presión, la fuerza con que se firma en la superficie, la velocidad, el tiempo y el ritmo con que la persona plasma la misma. En los casos del bolígrafo, también mide el ángulo en el cual la persona sujeta el bolígrafo y la posición de los dedos.

➤ Comportamiento de teclado

Este comportamiento biométrico se enfoca en la velocidad y dinámica con que una persona emplea y pulsa un teclado especial conocido mayormente como “Key-stroke” o “ typing biometrics”, en el cual introduce su identificación o número de usuario y su contraseña o clave de acceso, para verificar la autenticidad del usuario quien pretende ingresar. En la actualidad, este sistema es mayormente usado por medio del internet, aunque cabe mencionar que no es regularmente utilizado a nivel mundial, ni tampoco recomendable.

Procedimiento para la inmovilización de bienes a través del sistema biométrico en el Registro

Como se puede apreciar, la huella digital se encuentra entre las características fisiológicas, la cual es la utilizada por el Registro de la Propiedad para obtener un mejor resultado de seguridad por medio de una comparación biométrica por expertos entre la huella dactilar de inscripción y la huella de cancelación de inmovilización. Por consiguiente, se profundizará más sobre dicho tema.

Inmovilización de bienes

Acto por el cual el dueño de cierta propiedad y derechos reales de la misma, previene ante terceros que realicen inscripciones sin su consentimiento en el Registro General de la Propiedad. La inmovilización se puede realizar en la propiedad misma, así como en los derechos de copropiedad y usufructo.

De conformidad con el artículo 1 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados: ésta se define así:

(...) el derecho de limitar voluntariamente su enajenación o gravamen por un plazo máximo de tres años cada vez, para cuyo efecto, lo solicitarán mediante escrito con legalización notarial de firmas que contenga todos los datos de identificación personal, la impresión de su huella dactilar, así como la identificación de los bienes que se desea afectar.

El Registro General de la Propiedad, utiliza como base la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados. Ésta ley entró en vigencia el 25 de agosto del año 1997. Cuenta únicamente con seis artículos y no posee reglamento.

La ley citada fue creada con bases generales, ya que como se indicó, se dejó a criterio del Registro, quien es la entidad pública encargada de todas las anotaciones sobre inmuebles, de establecer los procedimientos para inmovilizar, así como de cancelar dichas anotaciones.

No se podía establecer un procedimiento único en la ley, ya que la inmovilización se establece por medio de tácticas tecnológicas. Por consiguiente, si se establecía un procedimiento, hoy en día sería obsoleto, ya que la ciencia y tecnología evolucionan constantemente.

Según la página oficial por internet del Registro General de la Propiedad, entre los derechos reales que se pueden inmovilizar se encuentran:

- ✓ La propiedad
- ✓ Los derechos de copropiedad
- ✓ El usufructo
- ✓ Los derechos de crédito

Del plazo para inmovilizar

El plazo máximo para inmovilizar un bien es de tres años. Puede extenderse la inmovilización por un periodo igual o menor. Si el interesado en inmovilizar no establece un plazo al momento de la solicitud, el Registro realizará la anotación por el plazo máximo que de acuerdo a la ley, será de tres años.

Asimismo, este plazo contará a partir del día en que el Registro autorice la inscripción y anote registralmente el inmueble correspondiente. Una vez finalizado éste plazo, la anotación automáticamente dejará de surtir efecto, sin necesidad de cualquier gestión.

Del derecho para inmovilizar bienes

Para inmovilizar un derecho real, están autorizadas legalmente las siguientes personas:

- El propietario del bien inmueble.
- El representante legal de personas jurídicas.
- El usufructuario.
- Los copropietarios, ya sea en forma separada o que actúen conjuntamente.

- El mandatario que tenga autorización del mandante para disponer de los bienes inmuebles.
- El representante legal en el ejercicio de su patria potestad o de tutela por medio de un mandatario especial.
- El representante legal de una persona ausente o interdicto.
- Los administradores o representantes de una mortal.
- Los ejecutores especiales.

De la solicitud ante el Registro

Al momento de realizar la solicitud, se debe hacer por escrito, cumpliendo con la siguiente información:

- Nombre completo, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, domicilio y descripción del documento de identificación que identifique al propietario o interesado.
- Identificación del bien a inmovilizar; es decir, número de finca, folio, libro y departamento.

- Declaración del interesado bajo juramento argumenta decir la verdad y que no existe ningún título ni hipoteca pendiente de inscribir, que haya sido otorgado previamente a la fecha de suscripción.
- Plazo por el cual se desea inmovilizar el bien o derecho respectivo.
- Lugar y fecha en que se realiza la solicitud.
- Legalización de firma notarial.
- Duplicado de la solicitud y documentos que se acompañan, los cuales deben estar firmados y sellados por el notario que autoriza.

Hasta hace unos meses, se inmovilizaba perfectamente con los requisitos indicados anteriormente. El interesado o el notario podían presentarse al Registro con una declaración jurada, la cual ya contenía la huella dactilar para inmovilizar o cancelarla. Sin embargo, actualmente, el Registro ha implementado otro requisito que, según su criterio, es fundamental al momento de la cancelación:

Antes de ingresar los documentos en caja, el titular de derecho deberá presentarse a Seguridad Registral, en las oficinas centrales del Registro General de la Propiedad y sus agencias a fin de registrar sus impresiones dactilares y crear un código biométrico único e inviolable. Nota: En caso de representante legal, deberá adjuntarse a la solicitud, copia legalizada por notario del respectivo documento que acredite la representación. (<https://rgp.org.gt/index.php/inmovilice-su-bien-inmueble>. Recuperado: 12.10.2014).

Esto quiere decir que para cancelar la anotación en la propiedad o derecho indicado, el interesado debe de dirigirse al área biométrica del Registro de dicha institución y plasmar su huella dactilar, con el objeto de evitar cualquier alteración o falsificación de una declaración jurada presentada.

El artículo 4 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados estipula: “(...) Previo a cancelar la inmovilización por parte del Registro de la Propiedad Inmueble, éste deberá corroborar, por su medio o subcontratación, la autenticidad de la huella dactilar por los medios técnicos científicos apropiados para el efecto (...)”.

Dicha ley no estipula un procedimiento fijo u oficial para la cancelación de la inmovilización y al no tener la misma ley un reglamento, es el registrador de la propiedad y sus dirigentes quienes deciden como operar. Por consiguiente, el Registro General de la Propiedad, puede modificar el procedimiento, tratando la manera de que cada vez que se actualice, sea más certero y seguro.

Es por esto, el Registro, por medio de una circular hacia sus empleados, ha indicado que toda solicitud de inscripción o cancelación de inmovilización que se realice, debe presentarse la persona interesada al

Registro y poner su huella de forma física en presencia de un empleado del Registro.

Según encuesta publicada por Prensa Libre en el mes de septiembre del 2014, se han protegido 10,795 fincas. La encuesta establece que: “Datos de la institución citada refieren que del total de inmuebles inmovilizados, siete mil 713 emplearon el sistema de Registros biométricos y el restante 3 mil 82 se hizo por medio de firma”.

(http://www.prensalibre.com/economia/Inmovilizacion_de_fincas_es_poco_utilizada_por_los_propietarios_Registro_General_de_la_Propiedad_Anabella_De_Leon_Guatemala_0_1212478925.html. Recuperado: 11.12.2014).

Hoy en día, se encuentra un promedio de cinco millones de fincas en el Registro de la Propiedad, de las cuales como se indicó anteriormente, sólo un pequeño porcentaje ha sido protegida por los usuarios. A pesar de ser una medida de protección segura, los particulares aún desconocen y desconfían de este mecanismo.

Según el Registro relacionado, el 30% de los guatemaltecos que poseen propiedades inscritas, se encuentra residiendo en los Estados Unidos de América. De conformidad con un reportaje realizado por el Diario de

Centroamérica, del 30 de julio al 19 de agosto del año 2014, fueron despojadas 15 propiedades a usuarios residentes en el extranjero.

El Registro, ante esta circunstancia, ha establecido en oficinas del Consulado General de Guatemala en los Estados Unidos de América, la posibilidad de que los guatemaltecos que residan en ese país, puedan inmovilizar o desmovilizar sus bienes de manera electrónica, desde el mismo. Sin embargo, una gran mayoría desconoce totalmente dicho procedimiento.

A pesar que estas oficinas ubicadas en Los Ángeles de Estados Unidos de América (próximamente también en Nueva York, Miami y Chicago) han sido creadas con el fin de las inmovilizaciones, han sido utilizadas únicamente por los pocos usuarios que conocen sobre el procedimiento, a efecto de recuperar una propiedad robada. Prensa Libre entrevistó a la registradora Anabella de León y , sobre el tema que este trabajo se trata, esto es lo que dice la publicación:

Según De León, de cada 10 fincas, tres son propiedad de migrantes que viven en Estados Unidos, quienes usualmente son blanco de robos y fraudes. La funcionaria indicó que ya se han recuperado varias propiedades que habían sido despojadas a sus verdaderos propietarios. Según manifestó, las personas que han sido víctimas de robo y residen en EE. UU. pueden "reivindicar" su propiedad a través de una acción constitucional de amparo, pues si se comprueba que la persona dueña del inmueble no estaba en Guatemala y le falsificaron la firma, recibe un amparo que le ordena al Registro cancelar la inscripción fraudulenta.

(http://www.prensalibre.com/economia/Inmovilizacion_de_fincas_es_poco_utilizada_por_los_propietarios-Registro_General_de_la_Propiedad-Anabella_De_Leon-Guatemala_0_1212478925.html. Recuperado: 11.12.14)

A pesar de no ser el fin específico, han sido de utilidad los servicios de las oficinas para poder recuperar los bienes despojados a los propietarios por medio de acciones de amparo para que comprobar la falsificación de la firma del propietario.

Cancelación de la inmovilización biométrica

Se puede cancelar la inmovilización biométrica antes del tiempo solicitado. Esto es opcional, ya que según la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, una vez vencido el plazo, queda sin efecto la anotación realizada.

Para cancelar la anotación, el particular debe presentar lo siguiente:

- Acta notarial de declaración jurada en la que conste la decisión del propietario de cancelar la limitación que recaiga sobre el bien, dejando impresa su huella dactilar en la misma.
- Documento con el que se acredite fehacientemente la propiedad (certificación extendida por el Registro).
- Certificación extendida por el Registro Nacional de las Personas del Documento Personal de Identificación del Propietario.

- Duplicado del acta y los documentos acompañados.
- Presentarse al departamento de Seguridad Registral, para el proceso de corroboración de las huellas dactilares.
- Y si no fue hecha biométricamente, deberá presentarse informe de experto en dactiloscopia, que corrobore la autenticidad de la impresión dactilar.

La decisión de presentarse al Registro y estampar la huella dactilar del dedo pulgar derecho, ha ocasionado impedimentos a varios guatemaltecos en casos como personas de la tercera edad y residentes fuera de la República.

La facilidad de que en un inicio se cancelaran las inmovilizaciones biométricas realizadas en propiedades, presentando una declaración jurada, la cual ya contenía la huella dactilar, era un procedimiento fácil y accesible para el cien por ciento de los guatemaltecos.

Tal es el caso, que varias personas encontrándose fuera de la República, utilizaban los servicios profesionales de su notario de confianza, efectuando la declaración jurada fuera del país y únicamente el notario al retornar, realizaba el procedimiento determinado, según lo que establece el artículo 43 de la Ley del Organismo Judicial:

Actuación notarial en el extranjero: (...) están facultados para hacer constar hechos que presencien y circunstancias que le consten y autorizar actos y contratos en el extranjero que hayan de surtir efectos en Guatemala. Asimismo podrán autorizarlos los notarios guatemaltecos y todos lo harán en papel simple, surtiendo sus efectos legales como acto notarial a partir de la fecha en que fueren protocolizados en Guatemala (...).

Sin embargo, con el nuevo procedimiento interpuesto por el Registro, ya no es factible poder realizar la cancelación por medio de una declaración jurada de una persona con residencia en otro país.

Lo anteriormente expuesto, ha ocasionado daño tanto a las personas de la tercera edad como a quienes tienen enfermedades severas o terminales, en el sentido que les es difícil poder presentarse y dejar su huella de forma física.

El Registro, como se indicó anteriormente, estableció sedes fuera de la República para que las personas puedan inmovilizar sus bienes. Sin embargo, no se implementan los procedimientos correspondientes en dichas sedes; para que los guatemaltecos que se encuentran en el extranjero, puedan cancelar la inmovilización fuera del país, sin impedimento u obstáculo alguno.

Actualmente, es factible que una persona pueda ejercer un derecho en representación de otra. El Registro relacionado, consciente de esta situación, permite que los padres que ejercen la patria potestad o el

representante legal de una entidad realicen los procedimientos de inmovilización por medio de un mandato.

Anteriormente, para cancelar la inmovilización, la persona que lo efectuó en un principio, era quien debía plasmar las diez huellas dactilares. es decir: el mandatario, aunque el mandato ya no estuviera vigente o haya sido revocado; el representante legal de una sociedad, aunque haya finalizado su nombramiento; o el padre de un menor, aún éste fuera mayor de edad.

Esto generó controversia, ya que una gran mayoría de particulares, no estaban conformes que personas autorizadas para un trámite específico, fueran quienes obligatoriamente debían cancelar la anotación antes de tiempo, ya que el poder que se le otorgó, era únicamente por un tiempo o circunstancia determinada, pues consideran que la persona correcta para estos procedimientos debía ser: el representante actual de la entidad, el propietario o mandatario sustituto (si lo hubiere) y el hijo mayor de edad.

Actualmente, ante estas circunstancias, el Registro facilita el procedimiento para desinmovilizar. El encargado de la inmovilización biométrica en la sede de Montúfar, manifestó en una entrevista, que ante cualquier circunstancia, únicamente se debe presentar adicionalmente a los requisitos de la cancelación, un memorial firmado por el propietario,

indicando que la persona autorizada para efectuar el procedimiento de inmovilización de bien, ya no posee las facultades para representarlo.

La Constitución en su artículo 53 indica: “El Estado garantiza la protección de los minusválidos y personas que adolecen de limitaciones físicas, psíquicas o sensoriales. Se declara de interés nacional su atención médico-social (...)”. Nuevamente, la Carta Magna establece en su artículo 4: “En Guatemala todos los seres humanos son libres e iguales en dignidad y derechos. El hombre y la mujer, cualquiera que sea su estado civil, tienen iguales oportunidades y responsabilidades (...)”.

Claramente, se puede percibir que uno de los fines primordiales del Estado debe ser la protección hacia personas con impedimentos físicos, así como la igualdad hacia las mismas, sin importar el sexo o su situación actual. Sin embargo, en esta materia se están violentando los derechos de de las personas de la tercera edad y los que viven fuera de la República, ya que no deben tomar decisiones registrales que afecten a terceros.

Salguero manifiesta su opinión al respecto en Prensa Libre, así:

Mucha gente “lo piensa dos veces” porque analiza qué pasara si muere antes de que concluya el tiempo de inmovilización o carece de recursos para hacerlo y porque una vez se concluye el tiempo del a protección el Registro solo actúa a “ruego”, palabra técnica que significa que el propietario tiene que iniciar un proceso de solicitud por cuenta propia.

(http://www.prensalibre.com/economia/Inmovilizacion_de_fincas_es_poco_utilizada_por_los_propietarios-Registro_General_de_la_Propiedad-Anabella_De_Leon-Guatemala_0_1212478925.html. Recuperado: 11.12.2014.).

A pesar de que el Registro recomienda inmovilizar las propiedades, siendo este procedimiento un método innovador y seguro, no transmiten esa seguridad y certeza que tratan de inculcar a los particulares, ya que existen muchas lagunas o fallas que no han solucionado o no tienen conocimiento el personal encargada de la inmovilización. Entre algunas de las fallas que se perciben en dicho procedimiento, se pueden mencionar:

Entre las fallas que se perciben en dicho procedimiento, se pueden mencionar:

- No informan de manera apropiada a los particulares sobre este procedimiento.
- A pesar que el Registro indica que es un procedimiento rápido y eficaz, exigen muchos requisitos que entorpecen la inscripción o cancelación de la anotación.
- Aunque han creado establecimientos para inmovilizar fuera de la república, se han utilizado para otros trámites, por la falta de publicidad sobre el trámite.

- Los empleados públicos que laboran en ésta área, no dominan el tema y por lo tanto, cada uno posee diferente criterio, confundiendo así al particular.

El derecho notarial en la inmovilización

El artículo 1 del Código de Notariado establece: “El notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte”. Y en el artículo 60 del mismo cuerpo legal estipula: “El notario, en los actos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte, levantará actas notariales en las que hará constar los hechos que presencie o circunstancia que le consten”.

En la actualidad, un 85% de las personas que tramitan la inmovilización, lo hacen con el auxilio de un notario. Cabe recordar que el notario al ejercer su profesión, actúa bajo la fe pública que el Estado le otorga, es decir, todo documento que autorice con su sello y firma, se presume fehaciente ante terceros, otorgándole así un respaldo y resguardo.

De igual manera, el notario al ejercer su función notarial, realiza una actividad profesional, dándole validez a los instrumentos y confiriéndolos de autenticidad. Muñoz indica que el valor de función notarial es: “(...) jurídico y amplio, ya que es también ante terceros, es la

eficacia y la fuerza que otorga la intervención del notario entre partes y frente a terceros. Persigue darle utilidad, aptitud y fuerza a la función notarial”. (2009:69).

Por lo tanto, al momento que un instrumento público sea autorizado por notario y previamente haya verificado la autenticidad de lo declarado por las partes o del contenido, es válido ante cualquier Registro público.

Asimismo, el Registro General de la Propiedad no puede prejuzgar sobre el contenido del acta notarial, ya que el notario actúa con fe pública otorgada por el Estado, dándole firmeza a las actas notariales que se presentan en dicha institución.

La inmovilización o cancelación de dicha anotación también se puede hacer por medio de un instrumento público, cuando se adquiriera un bien inmueble a cualquier título. La Ley de inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados no especifica algún requisito que deba contener la escritura pública; únicamente indica que el Registro deberá hacer la anotación de forma inmediata.

El Código de Notariado en su artículo 31, se establece que las formalidades esenciales de los instrumentos públicos son:

1. El lugar y fecha de otorgamiento.
2. El nombre y apellido o apellidos de los otorgantes.

3. Razón de haber tenido a la vista los documentos que acreditan la representación legal, suficiente de quien comparezca en nombre de otro.
4. La intervención de un intérprete, cuando el otorgante ignore el español.
5. La relación del acto o contrato con sus modalidades.
6. Las firmas de los que intervienen en el acto o contrato, o la impresión digital en su caso.

Si en la Ley de Inmovilización relacionada no se estableció algún requisito para inmovilizar a través de instrumentos que trasladen bienes, se puede deducir que únicamente se cuenta con los requisitos esenciales del artículo anterior, o en su caso, con los requisitos adicionales para el contrato de donación. Cabe agregar que, el Registro General de la Propiedad no prejuzga sobre el contenido de una escritura pública faccionada por notario.

Como bien se sabe, los instrumentos públicos se clasifican en principales y secundarios. La única diferencia esencial de esta clasificación, es que los principales van dentro del protocolo y los secundarios fuera del protocolo.

El instrumento público sin importar su clasificación, tiene credibilidad, firmeza, seguridad y garantía. La legislación guatemalteca no cataloga los instrumentos públicos en cuanto a su credibilidad, todo instrumento autorizado por notario es creíble y veraz.

De conformidad con lo anterior, se puede deducir que el Registro General de la Propiedad le da credibilidad a un instrumento público realizado en escritura pública y no duda sobre su contenido al momento de inmovilizar por esta vía. Sin embargo, si se realiza por medio de un instrumento público fuera del protocolo, no le confiere la certeza jurídica y prejuzga sobre el contenido del instrumento público. Por lo tanto, otorga otras medidas de prevención para los procedimientos de inmovilización.

Por lo anterior expuesto, el Registro ya no autoriza más actas notariales, pues han sido remplazadas a opción del particular por un mandato. El instrumento público que es autorizado en el extranjero, debe protocolarse por medio de un acta e inscribirse en el Registro Electrónico de Poderes.

El Código de Notariado en su artículo 64 preceptúa:

El acta de protocolación contendrá:

1. El número de orden del instrumento
2. El lugar y la fecha
3. Los nombres de los solicitantes, o transcripción en su caso, del mandato judicial
4. Mención del documento o diligencia, indicando el número de hojas que contiene y el lugar que ocupa en el protocolo, según la foliación, y los números que correspondan a la primera y última hojas, y
5. La firma de los solicitantes, en su caso, y la del Notario.

El artículo 1686 del Código Civil establece:

Por el mandato, una persona encomienda a otra la realización de uno o más actos o negocios. El mandato puede otorgarse con representación o sin ella. En el mandato con representación, el mandatario obra en nombre del mandante y los negocios que realice dentro de las facultades que se le haya conferido, obligan directamente al representado (...)

Cumpliendo con estas formalidades, el mandato pasa a ser un instrumento público dentro del protocolo notarial, otorgándole al documento el resguardo y validez que exige el Registro para representar legalmente a otra persona.

Crítica hacia el sistema biométrico de inmovilización

El 6 de enero del año 2014, la revista guatemalteca Perro Bravo publicó un artículo en el cual critica fuertemente el procedimiento de la desinmovilización de una propiedad.

El mismo indica que personas que trabajan para la revista, acompañaron a un particular a realizar los procedimientos para inmovilizar y cancelar dicha anotación en el Registro General de la Propiedad. Sin embargo, al momento de desmovilizar, el Registro le indicó al particular que debía presentar un informe dactiloscópico. Cabe aclarar que dicho informe debió costearlo el particular y el Registro le extendió una hoja con datos de 18 expertos en grafología y dactiloscopia.

Revista Perro Bravo intentó contactar a los dieciocho técnicos cuyos datos entrega el RGP, de ellos, ocho no contestaron o los datos proporcionados en la lista resultaron ser incorrectos. El dictamen que debiera costear el RGP y que termina pagando el usuario, tiene un costo que va de Q.800 a Q.4000 y su tiempo de entrega es de 48 horas. (<http://revistaperrobravo.net/la-trampa-en-el-candado-de-la-inmovilizacion/>. Recuperado: 11.12.2014).

Dentro de la lista de la citada revista, se indica que entre los expertos que contactaron, algunos se negaron a indicar la dirección de su oficina, otros también se negaron a dar factura por los servicios.

Asimismo, el artículo indica: “En una entrevista que se sostuvo con Anabella de León, afirmó que cuentan con un laboratorio especializado en dactiloscopia y grafología...”. (<http://revistaperrobravo.net/la-trampa-en-el-candado-de-la-inmovilizacion/>. Recuperado: 11.12.2014).

De conformidad con lo anterior, el artículo demuestra ilegalidad sobre la cancelación de la inmovilización biométrica, ya que el Registro cuenta con todas las herramientas y personal especializado para poder hacer los peritajes pertinentes a efecto de comprobar la huella.

De León indicó sobre el proceso lo siguiente: “el proceso sí era difícil y caro cuando se empleaba sólo la firma del propietario, pero ahora con la inmovilización biométrica no sólo es gratuito, sino que toma alrededor de 40 minutos hacerlo”.

(http://www.prensalibre.com/economia/Inmovilizacion_de_fincas_es_po_co_utilizada_por_los_propietarios-Registro_General_de_la_Propiedad-Anabella_De_Leon-Guatemala_0_1212478925.html. Recuperado: 11.12.2014.).

Como se estableció previamente, el Registro no estipula como requisito esencial o indispensable un informe dactiloscópico para poder cancelar la inmovilización (según el encargado de Registro de Inmovilización). El Registro únicamente puede comprobar la huella dactilar por medio de los peritajes que se realizan en dicha entidad, a través de personal especializado y equipo adecuado.

Al momento de comentarle a De León sobre el artículo que publicó la Revista Perro Bravo, manifestó que no tenía conocimiento de dicho artículo, ni de las críticas realizadas hacia la Registradora de la Propiedad; indicando que posiblemente sean falsas acusaciones.

De los delitos con relación a los bienes registrales

Es importante mencionar los delitos tipificados en la ley en los que pueden incurrir tanto los usuarios como los funcionarios y empleados públicos del Registro con relación a los bienes registrables. Al respecto la Ley de Extinción de Dominio, en su artículo 21, estipula que las

siguientes instituciones: “Superintendencia de Administración Tributaria, la Superintendencia de Bancos, el Registro General de la Propiedad, el Registro Mercantil, el Registro de la Propiedad Intelectual, el Registro de Garantías Mobiliarias, las Municipalidades y cualquier otra entidad pública” deben prestar colaboración y asistencia, en forma gratuita al Ministerio Público, en la emisión de informes para efectos de las investigaciones de los casos penales, la cual puede darse en forma directa o automática, a través de la celebración de convenios entre dichas entidades, sin necesidad de orden judicial.

Asimismo, el artículo 22 de ese mismo cuerpo legal, establece las medidas cautelares que debe dictar el juez de primera instancia a solicitud del Fiscal General o Fiscal encargado del caso, sobre los bienes: “...que puedan ser objeto de la acción de extinción de dominio, cuando se den las condiciones necesarias, las medidas cautelares pertinentes, ...suspensión de los derechos de propiedad o accesorios, ...la anotación de la extinción de dominio;... inmovilización o secuestro de los bienes,...” entre otros.

La Ley Contra la Delincuencia Organizada, estipula también, en su artículo 14, el deber de colaborar, así:

La Superintendencia de Bancos, la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles, el Registro de la Propiedad Inmueble, el Registro Mercantil, el Registro de Marcos y Patentes, la Superintendencia de Administración Tributaria, la

Intendencia de Verificación Especial, y cualquier otra entidad pública, deberán prestar su colaboración cuando le sean requeridos informes para la investigación de los delitos objeto de la presente ley.

Por consiguiente, las denuncias por la comisión de delitos relacionados con el Registro, las conoce la Fiscalía Especial de Estafa contra el Registro de la Propiedad, por lo que como medida cautelar dicha fiscalía se utiliza el trámite de inmovilización del bien para proteger el derecho de propiedad del legítimo propietario.

La demanda se presenta ante el juez de primera instancia penal, narcoactividad y delitos contra el ambiente, quien es el que le ordena al Registro, efectúe la anotación de demanda en la inscripción correspondiente, mientras se logra determinar en el proceso la culpabilidad del sindicado y los delitos en que incurrió.

Entre los delitos tipificados en el Código Penal que se cometen con relación a los bienes registrables y que son víctimas los propietarios de los mismos, se pueden mencionar los siguientes:

- Estafa propia, artículo 263.
- Caso especial de estafa, artículo 264, numerales: 6), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 16) y 18).
- Falsificación de documentos privados, artículo 323

- Uso de documentos falsificados, artículo 325
- Falsedad material, artículo 321
- Falsedad ideológica, artículo 322.
- Supresión, ocultación o destrucción de documentos, artículo 327

De los delitos y los registradores de la propiedad

En el caso de los delitos en que pueden incurrir los registradores en propiedad, de conformidad con lo estipulado en el Código Penal, se pueden mencionar los siguientes:

- Abuso de autoridad, artículo 418.
- Incumplimiento de deberes, artículo 419
- Cohecho pasivo, artículo 439
- Peculado, artículo 445
- Falsedad material e ideológica, artículos 321 y 322, respectivamente.

Conclusiones

La inmovilización biométrica de bienes inmuebles es una anotación que se hace sobre la propiedad por un plazo máximo de 3 años, a través de la huella dactilar del propietario, con el objeto de proteger el bien de cualquier acto ilícito realizado por terceros. Actualmente, tanto como para inmovilizar y cancelar dicha anotación, se debe presentar el propietario para plasmar sus huellas de forma física en los establecimientos del Registro General de la Propiedad. Siendo la disposición de presentarse de forma física al Registro para la cancelación de la inmovilización, la que ha generado más críticas negativas, principalmente por parte de las personas de la tercera edad y los guatemaltecos que residen fuera de la república, ya que por motivos de salud, no siempre podrán presentarse al Registro personalmente.

El Registro promueve la inmovilización y desmovilización biométrica como un procedimiento fácil y seguro. Sin embargo, el procedimiento presenta limitaciones: no se le ha dado la publicidad necesaria, ya que una gran mayoría de usuarios lo desconocen; los funcionarios y empleados públicos del Registro no dominan el tema en su totalidad; la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados no establece un procedimiento fijo para tramitarla, por lo tanto, es el Registro General de la Propiedad el que ha establecido los procedimientos actuales.

A través del estudio se estableció que el Registro no confiere certeza jurídica y ni prejuzga un instrumento público faccionado fuera del protocolo notarial. Sin embargo, actualmente, dicha institución registral para el procedimiento de inmovilización y desmovilización de bienes registrables ha implementado que los particulares o usuarios plasmen su huella dactilar en los establecimientos, con el objetivo de brindar protección y seguridad, a efecto de así reducir el porcentaje de actos ilícitos contra las propiedades.

Referencias

Libros

Figueroa, C. (2010). *Derecho registral. Guatemala: Zona Grafica.*

Muñoz, N. (2009). *Derecho registral inmobiliario. Guatemala: BG.*

Muñoz, N. (2009). *Introducción al estudio del derecho notarial. Guatemala: BG.*

Muñoz, N. (2000). *Introducción al estudio del derecho notarial. Guatemala. C&J.*

Internet

Registro general de la propiedad,

<https://www.rgp.org.gt/index.php/historia>. Recuperado: 18.09.2014.

Homini, http://www.homini.com/new_page_1.htm. Recuperado: 30.09.2014.

Universidad Autónoma de México –Unam-

<http://redyseguridad.fip.unam.mx/proyectos/biometria/basesteoricas/caracteristicassistema.html>. Recuperado 30.10.2014.

Universidad de las Palmas de Gran Canaria,
http://www.rcysostenibilidad.telefonica.com/blogs/documentoscatedras/files/2012/07/Catedra_telefonica_Sistemas_Biometricos.pdf. Recuperado:
09.11.2014.

Prensa Libre.

http://www.prensalibre.com/economia/Inmovilizacion_de_fincas_es_poco_utilizada_por_los_propietarios_Registro_General_de_la_Propiedad_Anabella_De_Leon_Guatemala_0_1212478925.html. Recuperado:
11.12.2014.

Revista Perro Bravo. <http://revistaperrobravo.net/la-trampa-en-el-candado-de-la-inmovilizacion/>. Recuperado: 11.12.2014.

Leyes

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

Ley del Organismo Judicial (1997), Decreto número 2-89. Congreso de la República.

Código Civil (1963) Decreto Ley número 106. Jefe de Gobierno de la República.

Código de Notariado (1946) Decreto Ley número 314. Congreso de la República.

Código Penal (1973) Decreto Ley número 17-73. Congreso de la República.

Ley de Extinción de Dominio (2012) Decreto Ley número 55-2010. El Congreso de la República.

Ley Contra la Delincuencia Organizada (2006) Decreto Ley Número 21-2006. EL Congreso de la República.

Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados (1997). Decreto Ley número 62-97. El Congreso de la República.