

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



**IMPORTANCIA LEGAL DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL Y DE
LOS CRITERIOS QUE FUNDAMENTAN EL PAPEL DEL NOTARIO PARA
GARANTIZAR JURÍDICAMENTE LA EFICIENCIA, SEGURIDAD Y CONFIANZA
EN LOS DERECHOS Y MERCADOS DE PROPIEDAD**

JOSÉ FERNANDO ALVAREZ GRANADOS

GUATEMALA, MARZO DE 2014

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

**IMPORTANCIA LEGAL DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL Y DE
LOS CRITERIOS QUE FUNDAMENTAN EL PAPEL DEL NOTARIO PARA
GARANTIZAR JURÍDICAMENTE LA EFICIENCIA, SEGURIDAD Y CONFIANZA
EN LOS DERECHOS Y MERCADOS DE PROPIEDAD**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

JOSÉ FERNANDO ALVAREZ GRANADOS

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, marzo de 2014

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

DECANO: MSc. Avidán Ortiz Orellana
VOCAL I: Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
VOCAL II: Licda. Rosario Gil Pérez
VOCAL III: Lic. Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV: Br. Víctor Andrés Marroquín Mijangos
VOCAL V: Br. Rocael López González
SECRETARIA: Licda. Rosario Gil Pérez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lic. David Sentes Luna
Vocal: Lic. César Gabriel Siliezar García
Secretario: Lic. Hector David España Pinetta

Segunda Fase:

Presidente: Lic. David Sentes Luna
Vocal: Lic. Moises Raúl de León Catalán
Secretaria: Licda. Edna Mariflor Irungaray López

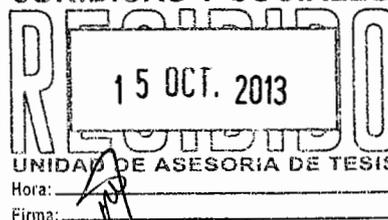
RAZÓN: "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis". (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).



Licda. Rosario Gil Pérez
Abogada y Notaria
Colegiada 3058

Guatemala 10 de octubre del año 2013

Dr. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su Despacho.



Distinguido Doctor Mejía Orellana:

Según nombramiento recaído en mi persona de fecha uno de agosto del año dos mil doce, asesoré la tesis del bachiller José Fernando Alvarez Granados, con carné estudiantil 200020439, quien desarrolló el trabajo de tesis que se denomina: **“IMPORTANCIA LEGAL DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL Y DE LOS CRITERIOS QUE FUNDAMENTAN EL PAPEL DEL NOTARIO PARA GARANTIZAR JURÍDICAMENTE LA EFICIENCIA, SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS DERECHOS Y MERCADOS DE PROPIEDAD”**; le doy a conocer:

- a) El desarrollo de la tesis abarca un contenido científico que señala con bastante claridad lo fundamental de analizar los criterios que fundamentan el papel del notario.
- b) El sustentante desarrolló ampliamente los capítulos de su tesis, empleando distintos métodos y técnicas de investigación, y para el efecto se basó en bibliografía de actualidad y en la normativa vigente en la sociedad guatemalteca, habiendo sido utilizada la siguiente metodología: método inductivo, el cual es determinante en establecer los mercados de propiedad; método comparativo, con el cual se analizaron sus funciones; y el analítico, señaló su aplicación.
- c) Las técnicas de investigación utilizadas durante el desarrollo de la tesis fueron la documental y fichas bibliográficas, las cuales fueron bastante útiles para la recolección de documentos bibliográficos de actualidad que se relacionan con el tema que se investigó.
- d) El sustentante se encargó de redactar su trabajo de tesis bajo los lineamientos estipulados y de conformidad con las anotaciones, modificaciones y sugerencias, para concluir en un informe final con aseveraciones certeras y valederas que permitieron redactar con un vocabulario acorde la definición de una introducción, desarrollo de capítulos, recomendaciones, conclusiones y citas bibliográficas correctas.

21 avenida 12-88 zona 11 Colonia Mirador II
Tel. 57069466

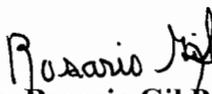


Licda. Rosario Gil Pérez
Abogada y Notaria
Colegiada 3058

- e) Las correcciones indicadas se realizaron durante la asesoría de la tesis y permitieron determinar los objetivos generales y específicos de la misma. También, la hipótesis que se formuló fue comprobada al dar a conocer lo fundamental de estudiar la importancia del Registro de información catastral para asegurar la eficiencia, seguridad y confianza en los derechos y mercados de propiedad en Guatemala.

La tesis reúne los requisitos legales del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo cual emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que pueda continuar con el trámite correspondiente, para evaluarse posteriormente por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Muy atentamente.


Licda. Rosario Gil Pérez
Asesora de Tesis
Col. 3058

Lic. ROSARIO GIL PEREZ
Abogado y Notario



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 28 de enero de 2014.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante JOSÉ FERNANDO ALVAREZ GRANADOS, titulado IMPORTANCIA LEGAL DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL Y DE LOS CRITERIOS QUE FUNDAMENTAN EL PAPEL DEL NOTARIO PARA GARANTIZAR JURÍDICAMENTE LA EFICIENCIA, SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS DERECHOS Y MERCADOS DE PROPIEDAD. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

BAMO/iyf.




DEDICATORIA



- A DIOS:** Por el amor y la fortaleza que me ha brindado a lo largo de mi vida.
- A MIS PADRES:** José Alfredo Álvarez Conde, y en especial a mi madre María del Carmen Granados Martínez, por su amor, confianza y apoyo en todas las etapas de mi vida.
- A MIS ABUELOS:** En especial a Victoriana Conde Ramos, por su amor, paciencia y apoyo incondicional.
- A MIS TIOS:** En especial a mi tía Telma Yolanda Álvarez Conde, por ser como una madre para mí y apoyarme incondicionalmente.
- A MI HERMANA:** Victoria del Carmen Álvarez Granados, por su cariño y apoyo.
- A MIS PRIMOS:** Quienes son como mis hermanos, por su cariño y la confianza depositada en mí.



A MIS AMIGOS:

En especial a Marlon Mayorga, por su apoyo y amistad incondicional. A mis amigos de la Asociación de Estudiantes Universitarios "Oliverio Castañeda de León" y a mis hermanos Scouts por todas las experiencias vividas en su compañía.

A:

La Universidad de San Carlos de Guatemala y en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por brindarme los principios éticos y morales para ser un buen profesional.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. Registro de Información Catastral.....	1
1.1. Significación de catastro.....	1
1.2. Definición de catastro.....	2
1.3. Creación y domicilio del Registro de Información Catastral.....	3
1.4. Naturaleza y objeto.....	3
1.5. Bienes y recursos.....	4
1.6. Consejo directivo.....	4
1.7. Composición de las unidades administrativas.....	8
1.8. Elementos constitutivos del Registro de Información catastral.....	11
1.9. Conformación orgánica del Registro de Información Catastral.....	12
1.10. Fases del proceso catastral.....	16

CAPÍTULO II

2. El notario.....	27
2.1. Definición.....	27
2.2. Significación.....	28
2.3. Notario latino.....	31
2.4. Función pública.....	32



Pág.

2.5. Código de Notariado guatemalteco.....	33
2.6. Fe pública.....	34
2.7. Sistemas notariales.....	38
2.8. El notario como profesional liberal.....	40

CAPÍTULO III

3. Derecho registral.....	43
3.1. Definición de derecho registral.....	44
3.2. Registro de la Propiedad.....	46
3.3. Diversas denominaciones del derecho registral.....	46
3.4. Origen del derecho registral.....	47
3.5. Antecedentes históricos.....	47
3.6. Clases de registros.....	48
3.7. Inscripción registral.....	49
3.8. Ubicación registral.....	52
3.9. Organización del Registro de la Propiedad en Guatemala.....	54
3.10. Principios registrales.....	56

CAPÍTULO IV

4. El Registro de Información Catastral y los criterios que fundamentan al notario para asegurar jurídicamente la eficiencia, seguridad y confianza en mercados de propiedad.....	65
---	----



	Pág.
4.1. Función calificadora.....	68
4.2. Correlación.....	69
4.3. Sistemas para el establecimiento de registros.....	73
4.4. Definiciones.....	74
4.5. Análisis de la importancia legal del Registro de Información Catastral de los criterios que fundamentan el papel del notario para garantizar jurídicamente la eficiencia, seguridad y confianza en los derechos y mercados de propiedad.....	80
CONCLUSIONES.....	85
RECOMENDACIONES.....	87
BIBLIOGRAFÍA.....	89



INTRODUCCIÓN

El desarrollo de la tesis se justifica en la importancia de analizar el Registro de Información Catastral y los criterios que fundamentan el papel del notario para asegurar la eficiencia, seguridad y confianza en los derechos y mercados de propiedad en Guatemala.

El Registro de Información Catastral es la autoridad competente en materia catastral en el país. Es una entidad autónoma, de servicio, que cuenta con patrimonio propio, personalidad jurídica y recursos propios para el cumplimiento de sus fines establecidos y se encuentra regulado en el Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala y sus reglamentos.

El objetivo del Registro de Información Catastral busca mantener, establecer y actualizar el catastro nacional y se encuentra adscrito al Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación sin menoscabo de su autonomía y trabaja de manera conjunta con el Registro General de la Propiedad.

Los objetivos de la tesis, dieron a conocer que el notario es el responsable directo y personal de la validez y efectos del acto y contrato que formalice documentalmente. En la misma medida, lo son los funcionarios que autoricen o extiendan documentos registrables. Los operadores y registradores, por su parte, son responsables por la admisión o denegatoria de las correlativas inscripciones.

En torno a la interrelación de estas actividades importantísimas, es fundamental contar con las herramientas en el proceso de promoción y consolidación de la armonía, congruencia y compatibilidad que debe existir entre actos y hechos jurídicos por medio de los cuales se constituyan, modifiquen o cancelen derechos reales y su consecuente inscripción para garantizar la eficiencia, seguridad y confianza en todas las operaciones registrales.



La hipótesis formulada se comprobó al señalar que es fundamental estudiar la eficacia del sistema institucional de los derechos de propiedad y otros derechos reales para la proyección social del crédito territorial y prendario en el ámbito de aplicación de la función calificadora de los Registro de Propiedad Catastral. Las más modernas y autorizadas doctrinas del derecho registral y del derecho notarial impulsan con determinación el fortalecimiento de la calificación como contralor final en sede administrativa y el principio de legalidad de los actos o contratos sujetos a inscripción. Para lograrlo propugnan, entre otros medios, por la ampliación de sus límites tradicionalmente reconocidos, muchas veces desbordados hoy en día por las nuevas demandas que requieren la adecuada protección y la ágil pero no por ello menos segura disposición de la propiedad en la sociedad globalizada.

Se utilizó la técnica de fichas bibliográficas para ordenar la información obtenida y necesaria para el desarrollo de la tesis. Los métodos que se emplearon fueron: analítico, sintético, inductivo y deductivo.

La tesis se dividió en cuatro capítulos: el primer capítulo, señala el Registro de Información Catastral, significación del catastro, definición, creación y domicilio, naturaleza y objeto, bienes y recursos, Consejo Directivo, composición de las unidades administrativas, elementos constitutivos del Registro de Información Catastral, conformación orgánica del Registro de Información Catastral y fases del proceso catastral; el segundo capítulo, analiza el notario, definición, significación, notario latino, función pública, Código de Notariado guatemalteco, fe pública, sistemas notariales y el notario como profesional libre; el tercer capítulo, señala el derecho registral, definición, Registro de la Propiedad, diversas denominaciones del derecho registral, origen del derecho registral, antecedentes históricos, clases de registros, inscripción registral, ubicación, organización y principios registrales; el cuarto capítulo, estudia el Registro de Información Catastral y los criterios que fundamentan al notario para garantizar jurídicamente la eficiencia, seguridad y confianza en mercados de propiedad.



CAPÍTULO I

1. Registro de Información Catastral

Mediante el Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala se crea el Registro de Información Catastral, siendo el mismo una institución del Estado de carácter autónomo y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios, con el objetivo principal del establecimiento, mantenimiento y actualización del catastro.

Pero, a pesar de esa autonomía, la finalidad de toda institución catastral consiste en dotar de seguridad jurídica a la propiedad inmobiliaria y a sus titulares.

1.1. Significación de catastro

“La palabra catastro deriva del griego kata, abajo, descendiendo y stikhos que quiere decir línea. El término es proveniente del griego bizantino kata-stichon, que significa registrar el lugar donde se inscribe línea por línea. Consiste, en un proceso técnico por medio del cual se hace el censo o empadronamiento de cada uno de los predios o parcelas que se encuentran bajo el régimen de propiedad de un territorio nacional, registrando para el efecto la ubicación y dimensiones precisas, al lado de la información relacionada con el propietario”.¹

¹ Meléndez Novoa, Luisa. **Fundamentos del derecho registral**. Pág. 45.



Su objetivo consiste en identificar física y jurídicamente los bienes inmobiliarios, así como también definir los impuestos y el resto de gravámenes de naturaleza fiscal. Su aspecto jurídico es relativo a señalar en los documentos catastrales la relación entre el sujeto activo del derecho, o sea del propietario o poseedor, con la escritura, el registro o matrícula inmobiliaria. El aspecto económico del catastro, se encarga de la determinación del avalúo catastral del predio. Su aspecto fiscal, se encarga de la preparación y entrega de las tesorerías municipales y de la administración de impuestos nacionales, así como también de los avalúos catastrales de conformidad con las disposiciones legales.

Por ende, se puede establecer que el catastro consiste en el listado de parcelas apropiadas en el documento público representativo, de la forma de propiedad territorial y en el sistema de datos de bienes raíces o de tierras. Además, puede ser manejado dentro de un sistema computarizado de información o en uno manual.

1.2. Definición de catastro

“Catastro es el inventario de la propiedad de bienes inmuebles en un Estado, integrado para su aprovechamiento en distintos padrones relativos a su identificación, descripción, valuación y representación cartográfica. Su finalidad consiste en recopilar, procesar y proporcionar información relativa a los predios y a las construcciones adheridas a ellos. ”²

² Lara Villacencio, Alfredo Manuel. **Apuntes de derecho registral guatemalteco.** Pág. 67.



1.3. Creación y domicilio del Registro de Información Catastral

La Ley de Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005 regula en el Artículo 1: "Creación y domicilio. Se crea el Registro de Información Catastral de Guatemala, que podrá abreviarse RIC, como institución del Estado, autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios. Actuará en coordinación con el Registro General de la Propiedad sin perjuicio de sus atribuciones específicas. Tendrá su domicilio en el departamento de Guatemala, su sede central en la ciudad de Guatemala, y establecerá los órganos técnicos y administrativos que considere obligadamente necesarios".

1.4. Naturaleza y objeto

La Ley de Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005 regula en el Artículo 2: "Naturaleza y objeto. El Registro de Información Catastral es la autoridad competente en materia catastral, que tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, según lo preceptuado en la presente Ley y sus reglamentos. Todas sus actuaciones y registros son públicos. Los interesados tienen derecho a obtener en un tiempo prudencial, con las formalidades de ley y sin limitación alguna, informes, copias, reproducciones y certificaciones de las actuaciones a costa del interesado".



1.5. Bienes y recursos

La Ley de Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005 regula en el Artículo 6: "Bienes y recursos. Constituyen el patrimonio del Registro de Información Catastral:

- a) La asignación que se le fije en el Presupuesto General de Ingresos y Egresos de la Nación.
- b) Todos los recursos de cualquier naturaleza que por cualquier título sean destinados al Registro de Información Catastral.
- c) Las donaciones y subvenciones que reciba el Estado, de cualquier otra entidad pública o privada, nacional o extranjera, y de personas individuales y jurídicas.
- d) El Fondo Catastral Privativo que se constituye con los ingresos que el Registro de Información Catastral obtenga por la prestación de sus servicios y la venta de productos catastrales.

Los recursos financieros contemplados en el presente Artículo se podrán canalizar y administrar a través de fideicomisos a constituirse en las condiciones óptimas de seguridad y liquidez, en las instituciones financieras autorizadas por la Superintendencia de Bancos".

1.6. Consejo directivo

La Ley de Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005 regula en el Artículo 9: "Consejo Directivo. Es el órgano rector de la política catastral, de la



organización y funcionamiento del RIC, y de la coordinación con las instituciones del Estado, y con las organizaciones sociales vinculadas al proceso de establecimiento, mantenimiento y actualización catastral.

Contará con un Consejo Técnico Asesor, el cual estará conformado por un representante de cada uno de los Colegios Profesionales que manifiesten y justifiquen ante el Consejo Directivo su interés de participar y cuya participación sea aprobada por dicho Consejo. Su estructura y funcionamiento serán establecidos en el reglamento de la presente Ley”.

La Ley de Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005 regula en el Artículo 10: “Integración del Consejo Directivo. El Consejo Directivo del RIC se integra de la siguiente manera:

- a) El Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación, quien lo preside, y como suplente el Viceministro que él designe.
- b) El Registrador General de la Propiedad y como suplente el Registrador sustituto.
- c) El Director del Instituto Geográfico Nacional y como suplente el Subdirector.
- d) Un delegado de la Asociación Nacional de Municipalidades –ANAM-.
- e) Un delegado nombrado por el Colegio de Ingenieros de Guatemala.
- f) Un delegado nombrado por el Colegio de Ingenieros Agrónomos de Guatemala.
- g) Un delegado nombrado por el Colegio e Abogados y Notarios de Guatemala.

Los delegados a que se refieren las literales d), e), f) y g) tendrán un suplente, que será electo por las Asambleas Generales de cada Colegio, dentro de los 30 días de recibido el requerimiento, por un período de dos años, quienes pueden ser reelectos.



Los integrantes del Consejo Directivo del RIC devengarán dietas por cada sesión en la que participen, de conformidad con las disposiciones emitidas por dicho Consejo”.

La Ley de Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005 regula en el Artículo 11: “Requisitos para integrar el Consejo Directivo del RIC. Podrán integrar el Consejo Directivo del RIC, quienes reúnan los siguientes requisitos:

- a) Ser guatemalteco.
- b) Ser mayor de edad.
- c) Hallarse en el pleno goce de sus derechos civiles”.

La Ley de Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005 regula en el Artículo 12: “Causales de remoción. Los integrantes del Consejo Directivo del RIC podrán ser removidos cuando se produzcan cualesquiera de las situaciones siguientes:

- a) Haber sido condenado en sentencia firme en juicio penal por cualquier delito. En caso de dictarse auto de prisión quedará inhabilitado temporalmente para el ejercicio de sus atribuciones, funciones y facultades, y lo sustituirá temporalmente el suplente que haya sido designado por la institución correspondiente.
- b) Haber sido declarado por tribunal competente en estado de interdicción o de quiebra.
- c) Padecer de incapacidad física, calificada médicamente que lo imposibilite por más de tres meses para ejercer el cargo.



- d) Cometer actos fraudulentos, ilegales o evidentemente contrarios a las funciones o los intereses del RIC.
- e) Actuar o proceder con manifiesta negligencia en el desempeño de sus funciones.
- f) Postularse como candidato para un cargo de elección popular”.

La Ley de Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005 regula en el Artículo 13: “Atribuciones del Consejo Directivo del RIC. Son atribuciones del Consejo Directivo del RIC:

- a) Definir la política catastral y velar por el cumplimiento de las funciones del Registro de Información Catastral contempladas en la presente Ley.
- b) Determinar el orden prioritario de las zonas a catastrar.
- c) Establecer Direcciones Municipales del RIC.
- d) Aprobar la política salarial y el reglamento interno de trabajo del RIC.
- e) Aprobar la estructura organizativa y funcional del RIC, a propuesta de la Dirección Ejecutiva Nacional.
- f) Elaborar la propuesta de Reglamento de la presente Ley y elevarla al Organismo Ejecutivo, para que sea aprobado mediante el Acuerdo Gubernativo correspondiente.
- g) Aprobar los manuales de operaciones y reglamentos internos, a propuesta de la Dirección Ejecutiva Nacional.
- h) Autorizar la concesión de servicios inherentes al levantamiento catastral.
- i) Determinar los montos a pagar por los usuarios por la prestación de servicios y por la venta de productos catastrales.



- j) Aprobar los presupuestos de la institución, así como los informes sobre estados financieros.
- k) Aprobar los planes anuales de trabajo y declarar las zonas en proceso catastral y catastradas, a propuesta de la Dirección Ejecutiva Nacional.
- l) Nombrar y remover al auditor interno del RIC y contratar las auditorías externas que considere pertinentes.
- m) Evaluar periódicamente la gestión y los alcances del RIC.
- n) Aprobar los convenios que se suscriban con las autoridades administrativas, municipales y otros entes públicos y privados que requieran información, estudios catastrales u otro tipo de cooperación.
- ñ) Velar por la correcta aplicación de la presente Ley y sus reglamentos.
- o) Resolver los problemas administrativos y técnicos que resultaren en el desarrollo de las actividades catastrales o entre las unidades ejecutoras de los programas, de conformidad con lo que se establezca en el reglamento respectivo.
- p) Otras que le asigne la presente Ley y sus reglamentos”.

1.7. Composición de las unidades administrativas

Para cada unidad administrativa, el catastro se compone de:

- a) Una matriz catastral o estado parcelario, que se encarga de la descripción de cada propietario de la lista de bienes inmobiliarios que le pertenecen e identifican



para la determinación de los derechos sobre los inmuebles construidos y no construidos.

- b) El plano de parcelas o conjunto de planos catastrales individuales, levantados con métodos topográficos a escala grande, que contiene las parcelas numeradas de las propiedades.
- c) Una relación de sección, o lista de parcelas con el respectivo número y su propietario por secciones territoriales.

La organización catastral puede clasificarse mediante el tipo de información y destino que provee, los cuales son aspectos normalmente interrelacionados de manera funcional.

El catastro se puede clasificar entre otros:

- a) Físico: minería, agropecuario.
- b) Servicios: acueducto, energía y teléfonos.
- c) Jurídico: propiedad de las unidades territoriales.



- d) Fiscal: determinación de unidades catastrales, como fundamento de cargas impositivas.

- e) Multipropósito: combinación de catastro físico, generalizado y fiscal.

De conformidad con la multiplicidad de información que involucra el catastro, existe una diversidad de aplicaciones de conformidad con el campo profesional de los usuarios.

Desde el ámbito de un gobierno, el catastro consiste en un instrumento eficaz de desarrollo, que se encuentra fundamentado en el ordenamiento integral de los bienes inmuebles, siendo su potencial productivo y sus derechos privados y públicos los que radican en la tierra.

El Catastro Nacional de Guatemala se define como el instrumento técnico de desarrollo con información disponible para diversos fines. Consiste en un registro básico, gráfico y descriptivo de tipo predial, que se encuentra orientado a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y utilización de la tierra.

El mismo, tiene una tendencia al favorecimiento del desarrollo rural, el cual es proveniente de los mandatos de los Acuerdos de Paz, constituyendo una plataforma para un sistema de información geográfica integral del Estado en el cual se van a ir acumulando niveles o estratos con diversos tipo de datos.

También, se encarga del favorecimiento del mercado de tierras, al dotar de mayor seguridad jurídica a los predios y fincas existentes.

“Se encarga de la regularización de la información registral por la vía de la coordinación registro-catastro, tratando de cumplir en parte, así como también de la intervención necesaria del Estado en la resolución de los conflictos de tierras, mediante la regularización de la situación del derecho de propiedad, de posesión y tenencia de tierra”.³

1.8. Elementos constitutivos del Registro de Información Catastral

Los elementos constitutivos del Registro de Información Catastral son los siguientes:

- a) Diagnóstico de propiedad.
- b) Fichas de recopilación de información de campo.
- c) Material cartográfico y fotográfico con información catastral.
- d) Actas de verificación.
- e) Planos para el Registro de Información Catastral de los predios.

³ Linares Larrondo, Alejandro. **Registro de la propiedad en Guatemala**. Pág. 24.



- f) Listados de coordenadas de los vértices de los predios en el centro de referencia nacional.
- g) Informes circunstanciados por medio de predios de análisis catastrales.
- h) Declaraciones de predios catastrados regulares.
- i) Memorias de cálculo.
- j) Constancia de posicionamiento de puntos de vértices o esquineros.
- k) Los expedientes que tengan presentada solicitud de revisión teórica.
- l) Documentos gráficos y descriptivos que se consideren de importancia para el Registro de Información Catastral.

1.9. Conformación orgánica del Registro de Información Catastral

Se crea un órgano encargado de planificar y ejecutar el proceso catastral en el país. Debido a la complejidad del problema de la estructura, tenencia y seguridad jurídica de la tenencia de la tierra en Guatemala, el establecimiento del catastro fue abordado con carácter político en el Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria.

El Registro de Información Catastral cuenta con una serie de funciones, las cuales se pueden agrupar de la siguiente forma:

- a) Rectoría pública: se encarga de establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, definiendo políticas, estrategias y planes de trabajo en materia catastral, coadyuvar en los estatutos necesarios para la definición de los problemas nacionales relacionados con la propiedad y tenencia de la tierra y en las propuestas jurídicas de solución.

- b) Registro público: consiste en el registro y actualización de la información catastral como responsabilidad exclusiva del Estado y extiende certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y de cualquier otro documento que se encuentre disponible, así como también se encarga de autorizar a técnicos y profesionales egresados de las carreras relativas a la realización de operaciones catastrales de los que se tiene que llevar registros.

- c) Entidad pública del sistema institucional agrario: provee al Registro de la Propiedad la información que en los análisis realizados en el proceso catastral determinan si es susceptible el saneamiento, coordinando las actividades con el Registro de la Propiedad para la obtención de la información básica del registro-catastro y con el Instituto Geográfico Nacional para la efectiva elaboración de la base cartográfica y la obtención de los límites municipales y departamentales.



Además, provee los informes y estudios técnicos en las zonas en proceso catastral a las instituciones responsables, de la resolución de los conflictos agrarios a aquellas encargadas de la adjudicación de tierra y a la regularización de la tenencia de la misma y a cualquiera otra institución estatal o privada que lo solicite, apoyando a los órganos jurisdiccionales en los expertajes que sean necesarios para la solución de conflictos en los que exista dificultad en la ubicación espacial de la fincas, siempre que se trate de zonas en proceso catastral, zonas declaradas catastradas o zonas que hubieran sido objeto de catastro focalizado.

El Consejo Directivo, consiste en el órgano rector de la política catastral, en relación a la organización y funcionamiento del Registro de Información Catastral y de coordinación con las instituciones del Estado y con las organizaciones sociales vinculadas al proceso de establecimiento, mantenimiento y actualización catastral.

Además, se encuentra integrado de la siguiente forma: Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación quién lo preside, el Registrador General de la Propiedad, el Director del Instituto Geográfico Nacional, un delegado de la Asociación Nacional de Municipalidades, un delegado nombrado por el Colegio de Ingenieros, un delegado nombrado por el Colegio de Ingenieros Agrónomos y un delegado nombrado por el Colegio de Abogados y Notarios.



Entre las diversas atribuciones con las cuales cuenta el Consejo se encuentran las siguientes:

- a) Definir la política catastral y velar por el cumplimiento de las funciones del Registro de Información Catastral contempladas legalmente.
- b) Determinar el orden prioritario de las zonas a catastrar.
- c) Establecer las Direcciones Municipales del Registro de Información Catastral.
- d) Aprobar la propuesta de Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral, a propuesta de la Dirección Ejecutiva nacional, para posteriormente elevarla al Organismo Ejecutivo para que sea aprobada mediante Acuerdo Gubernativo.
- e) Aprobar los manuales de operaciones y reglamentos internos, a propuesta de la Dirección Ejecutiva Nacional.
- f) Autorizar la concesión de servicios inherentes al levantamiento catastral.
- g) Aprobar los planes anuales de trabajo y declarar zonas en proceso catastral a propuesta de la Dirección Ejecutiva Nacional.



- h) Aprobar los convenios que se suscriban con las autoridades administrativas, municipales y otros entes privados o públicos que requieran información, estudios catastrales u otro tipo de cooperación.

- i) Resolver los problemas administrativos y técnicos que resultaren en el desarrollo de las actividades catastrales o entre las unidades ejecutoras de los programas, de conformidad con lo que se establezca en el reglamento respectivo.

1.10. Fases del proceso catastral

El proceso catastral es relativo a un procedimiento administrativo y debido a ello la administración catastral se encuentra sujeta a la Constitución Política, a la Ley del Registro de Información Catastral y a otras formas de rango legislativo para su ejecución.

A pesar del carácter técnico de las acciones y procedimientos catastrales, los efectos jurídicos del mismo sobre el derecho de propiedad son notorios, debido a la actividad administrativa catastral ya que tiene que encargarse de la regularización de los derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, mediante los procedimientos previstos en la Ley del Registro de Información Catastral.

“Las fases principales son las siguientes: actividades previas, declaratoria de zona en proceso catastral, establecimiento catastral, levantamiento catastral, declaratoria de



predio catastrado regular o irregular, declaratoria de zona catastrada y mantenimiento catastral".⁴

Como una etapa preparatoria para las actividades catastrales y con la suficiente antelación a la declaratoria de zonas en proceso catastral, el Registro de Información Catastral se tiene que encargar de investigar a cada municipio, formulando para el efecto el diagnóstico respectivo.

Para ello, el Registro de Información Catastral debe encargarse de la recopilación necesaria en cualquier otro archivo público que posea documentos relacionados con la tenencia de la tierra, para lo cual se tiene que establecer la coordinación que lo expedita. Para ello, el Registro de la Propiedad y el resto de instituciones tienen la obligación de permitir el acceso gratuito a la información.

La finalidad del diagnóstico de propiedad consiste en generar conocimientos en relación a la propiedad de la tierra, para la formación de criterios y directrices en los siguientes aspectos:

- a) Formar un criterio en el Consejo Directivo del Registro de Información Catastral y en el Director Ejecutivo Nacional para priorizar las zonas que se declararán en proceso catastral.

⁴ Zandia Velásquez, Ana Isabel. **Derecho de la propiedad**. Pág. 67.



- b) Formar criterio para la planificación de actividades técnicas de recopilación de información de los predios en las zonas a catastrar.
- c) Proporcionar referencias para los análisis catastral y jurídico.
- d) Evidenciar las necesidades de regularización y de saneamiento de la información registral.

La declaratoria de una zona en proceso catastral como responsabilidad del Consejo Directivo del Registro de Información Catastral se tiene que dar a conocer en idioma español y en los idiomas existentes en la zona a catastrar. Esa declaratoria tiene que ser publicada en el Diario Oficial y en los medios que sean más efectivos para asegurar su conocimiento en el ámbito nacional. La declaratoria de zona en proceso catastral y su publicación, tiene por finalidad la prevención a los propietarios, poseedores y tenedores de los predios ubicados en la misma, los cuales se tienen que desarrollar mediante actividades catastrales, y en consecuencia se encuentran obligados a proporcionar la información que les sea requerida.

“El establecimiento del catastro es relativo al conjunto de las actividades de tipo técnico, jurídico y administrativo, organizadas para la obtención de la información tanto física como descriptiva de todos los predios del territorio nacional y su relación con los titulares catastrales y registrales”.⁵

⁵ Moscoso Larios, José. **El derecho registral en la jurisprudencia comentada**. Pág. 60.



En el mismo, las mediciones catastrales y los predios tienen que encontrarse referenciados al Sistema Geográfico Nacional. El establecimiento catastral tiene que proporcionar la información relacionada con los esquineros, linderos, con la ubicación espacial, colindancias, áreas de los predios y cualquier otra característica que sea considerada como útil de conformidad a la ley.

El proceso para el establecimiento del catastro tiene que ser el siguiente:

- a) Levantamiento de la información catastral: los técnicos del Registro de Información Catastral se tienen que presentar a cada uno de los predios, de conformidad con la planificación estipulada, requiriendo para el efecto a los propietarios, poseedores o tenedores de los mismos, la información que se describe en la ficha de investigación de campo y la concerniente a linderos y áreas del predio que tiene que identificarse en el material fotográfico o de cualquier otra naturaleza.

Por declaración del propietario, poseedor o tenedor, la información que sea recabada en la fase de levantamiento de información catastral tiene que quedar consignada en la ficha de investigación de campo.

Recibida la información, se le tiene que entregar a cada titular o al informante una constancia de predio censado, en la cual se debe consignar su respectivo

código catastral y el resto de información que se encargue de determinar el reglamento de la Ley de Registro de Información Catastral.

En los casos en los cuales se manifestare la inconformidad de linderos, al momento de llevar a cabo el levantamiento de información catastral, el técnico catastral tiene que marcar en el material cartográfico o de cualquier otra naturaleza las pretensiones de los colindantes y hará las observaciones que estime necesarias. También, informará a los titulares de los predios y sus colindantes, quienes podrán acogerse al procedimiento establecido en la Ley de Registro de Información Catastral para la solución conciliatoria del desacuerdo.

- b) Levantamiento catastral en áreas de población indígena: sin excepción, en la fase de levantamiento catastral en áreas donde los predios sean propiedad, estén en posesión o tenencia de la población indígena, los técnicos del Registro de Información Catastral tienen que hablar el idioma indígena de la región, y si no lo hablan se tienen que auxiliar de traductores específicos.

En los levantamientos catastrales en tierras de propiedad, posesión o tenencia de comunidades indígenas, participarán los propietarios, poseedores o tenedores y sus colindantes individualmente considerados o mediante quienes los representen. Ese proceso se lleva a cabo con el apoyo del Concejo Municipal, los Consejos Comunitarios de Desarrollo, los Alcaldes Auxiliares y las autoridades comunitarias.



“El proceso se tiene que hacer constar en el acta de verificación de linderos, la cual será firmada por los propietarios, poseedores o tenedores, sus colindantes y los representantes acreditaos, como constancia de su conformidad o inconformidad. Si alguno de los comparecientes no puede o no sabe firmar, dejará impresa la huella de su dedo pulgar derecho y firmará a su ruego la persona que por él sea designada”.⁶

Los propietarios, poseedores o tenedores y sus colindantes pueden, si así lo decidieren, hacerse acompañar por los asesores técnicos o legales que consideren conveniente. Se garantiza con ello a los interesados y a sus asesores el acceso a la información obtenida en cada una de las etapas del proceso catastral.

- c) Análisis de información catastral: la Unidad de Análisis Catastral del Registro de Información Catastral debe llevar a cabo un estudio que permita comparar los datos de investigación registral con los obtenidos en el de información catastral, a efecto de verificar si hay coincidencia o no entre el sujeto y el objeto.

El analista catastral tiene que elaborar un informe circunstanciado por predio, el cual debe remitir con los antecedentes a la Unidad de Análisis Jurídico correspondiente.

⁶ Vicente Jiménez, Fernando. **Curso de derecho registral**. Pág 44.



- d) Análisis e investigación jurídica: la Unidad de Análisis Jurídico se encargará del estudio de la situación jurídica del objeto y su relación con el sujeto. Los resultados del análisis catastral y el análisis e investigación jurídica definirán la condición de predio catastrado, lo cual permitirá dictaminar si el mismo es regular o irregular.

Durante el levantamiento catastral se tiene que especificar si su ubicación es dentro de áreas protegidas, de protección especial o de cualquier otra denominación. La anotación tiene que ubicarse dentro de estas áreas y tiene que llevarse a cabo en el acta levantada y en la inscripción final en el Registro de la Propiedad.

- e) Presentación de resultados preliminares a la población: previo al cierre del análisis catastral, los resultados preliminares tienen que ser presentados a la población, en el área urbana y en las áreas rurales a nivel comunitario, con el objetivo de hacerlo del conocimiento público y recabar información adicional necesaria para ese análisis.
- f) Declaratoria de la situación registro-catastral del predio: agotados los análisis catastral y jurídico de un predio, y habiéndose encontrado que existen coincidencias en el objeto y la situación jurídica entre el sujeto y el objeto, se tiene que emitir declaración del predio catastrado como regular. Esta declaración



deberá ser notificada al titular catastral en un plazo que no excederá los quince días, contados a partir de la fecha de la declaración.

Estando firme la misma, será notificada al Registro de la Propiedad, que hará la inscripción correspondiente en el dominio de la finca correspondiente, consignando el código de clasificación catastral asignado al predio, y en consecuencia dicha información pasará a formar parte de los datos de identificación de la finca.

“La declaración deberá contener como mínimo los datos catastrales y registrales que identifiquen plenamente el predio y la finca correspondiente y cualquiera otro que se establezca en el reglamento de la presente Ley, y será acompañada del plano del predio y de la certificación catastral respectiva”.⁷

De igual forma, si agotados los análisis catastral y jurídico de un predio, y habiéndose encontrado que no existe coincidencia en el objeto o en la situación entre el sujeto y el objeto, se tiene que emitir declaración del predio catastrado irregular.

Esta declaración tiene que ser notificada a los titulares catastrales y a los titulares registrales, en su caso, por los medios legales, en un plazo que no tiene que exceder de quince días, los cuales deben ser contados a partir de la fecha de

⁷ **Ibid.** Pág. 99.



emisión de la misma, para que se pronuncien, y en su caso planteen la solicitud de revisión técnica de lo actuado.

Estando firme esa declaración, ésta será notificada al Registro de la Propiedad para aquellos predios catastrados irregulares que se encuentren inscritos en el Registro, a efecto de que haga una inscripción especial en el dominio de la finca que indique la o las irregularidades, sin que se impida el tráfico inmobiliario.

La declaración deberá contener como mínimo los datos catastrales y registrales que identifiquen plenamente el predio y la finca respectiva, y cualquiera otro que se establezca en el reglamento de la Ley de Registro de Información Catastral, y será acompañada del plano del predio y de la certificación catastral respectiva.

La declaración de predio catastrado regular o irregular quedará firme si transcurrido el plazo de treinta días no se presenta la solicitud de revisión técnica del proceso en forma verbal o por escrito.

Si agotado el plazo para la presentación de esa solicitud no se presentare, y si no hubiere recurso posterior pendiente, la declaración quedará firme y surtirá los efectos previstos.

- g) Declaratoria de zona catastrada: concluido el proceso de establecimiento catastral en una determinada zona y agotado el procedimiento, los datos



contenidos en lo referente a las descripciones físicas de los predios regulares e irregulares, solamente se modificarán por las operaciones normales de mantenimiento del registro-catastral que practique el Registro de Información Catastral y el Registro de la Propiedad, con la finalidad del mantenimiento de la exactitud de la información.

Esta declaratoria tiene que ser difundida ampliamente para el conocimiento de la población en general, y en particular para los titulares de los predios comprendidos en la zona catastrada.

- h) Mantenimiento catastral: deberá implementarse en una zona declarada totalmente catastrada, cualquier actividad inherente al traslado de un derecho real o de posesión de los predios o fracciones de los mismos y tiene que hacerse constar con la participación del Registro de Información Catastral.

- i) Revisión técnica y recursos administrativos: cuando el titular catastral no se encuentre de conformidad con los resultados del proceso, entonces puede solicitar la revisión técnica en forma verbal al notificársele la declaración de predio catastrado, y el Director Municipal del Registro de Información Catastral es el encargado de levantar el acta correspondiente.





CAPÍTULO II

2. El notario

El contenido del derecho notarial es lo referente al notario y al instrumento público. El notario es el funcionario en el cual el Estado delega la fe pública, para hacer constar y autorizar actos y contratos.

2.1. Definición

“Notario es la persona especialmente autorizada para dar fe de los actos o contratos en que interviene por ministerio de la ley o a solicitud de parte”.⁸

Desconocida en los tiempos antiguos y en la Edad Media, la naturaleza de la profesión del notario, sus actos y atribuciones se confundieron a menudo con los poderes públicos.

No siendo extraño que en aquellos tiempos los escribanos tomaran participación en asuntos religiosos al lado de los papas, obispos y sacerdotes y en negocios de carácter político o civil asociados de los reyes, príncipes y consejeros de Estado, ejerciendo funciones públicas.

⁸ Nuñez Oviedo, Juan Carlos. **Introducción al derecho notarial**. Pág. 78.



De aquí que se haya considerado a los notarios como funcionarios públicos investidos de una autoridad que filosóficamente no se deduce de la institución que les dio origen. El notario no es, científicamente considerado, un funcionario público.

2.2. Significación

La palabra funcionario, en efecto, se deriva de la voz latina fungor que significa desempeñar, representar, hacer las veces de alguno; de manera que funcionario es la persona que representa a otra o a una entidad conocida.

“La voz público tiene su origen en el sustantivo pópullus que en latín significa pueblo, ciudad, nación o Estado, o sea un conjunto independiente de individuos que proveen sus necesidades, dictan sus leyes o reglas de conducta y eligen un poder central encargado de dirigir los asuntos de interés común para los asociados”.⁹

Funcionario público es la persona que representa al poder supremo de una nación o Estado, por delegación especial, en algún acto o en alguna función determinada en que se exige la intervención de aquella entidad soberana.

El notario en el ejercicio de sus funciones no representa al Estado ni es delegado ni representante del poder central de una nación, no es un funcionario público.

⁹ Bolaños Morataya, Teresa Marleni. **Derecho notarial**. Pág. 66.



El Estado le permite al notario dar fe de los actos que ante él pasen en el ejercicio de su ministerio, y ello no significa que le confiera su representación ni le delegue parte de su autoridad; quiere decir, únicamente, que le otorga la facultad de autenticar.

El carácter esencial del funcionario público es considerado bajo el aspecto legal, y se refiere a que ejerce su cargo en virtud de elección popular o que su nombramiento sea hecho por autoridad competente y en ejercicio de sus funciones públicas o derivadas de su carácter oficial; pero el notario no desempeña cargo alguno ni por elección popular, ni por nombramiento de autoridad competente, de manera que ni por este motivo cabe considerarlo como un funcionario público.

Es cierto que después de largo tiempo en que los oficios del notario estuvieron a cargo de los esclavos y de la servidumbre de los grandes señores, los sacerdotes y obispos, príncipes, jueces y magistrados, se arrogaron el derecho de ser los únicos que por privilegio especial podían tener la profesión de notario, y fue entonces que este oficio lo ejercía casi siempre alguna persona investida al mismo tiempo de funciones públicas, dando así lugar a que se le confundiera con los funcionarios propiamente dichos.

Pero desligado de los cargos simultáneos que aquellas personas desempeñaban y haciendo caso omiso de los auxilios que prestó a los jueces y magistrados en la administración de justicia, el notario no es más que un facultativo concedor del derecho en materia de contratación y a quien los particulares o el Estado ocurren para formalizar sus convenios con arreglo a las leyes y a la moral.



“La ley marca los límites de la justicia dando a cada uno lo que es suyo, señala la obligación y el derecho y mantiene la paz y tranquilidad en donde quiera que se extienda su imperio”.¹⁰

Es, por consiguiente, de absoluta necesidad que el notario conozca a fondo la ley y las ciencias relacionadas con el derecho, cuyos principios le sirven de guía segura en todos los actos de su profesión.

Definir al notario es difícil porque casi todos los elementos de la definición varían de un sistema notarial a otro y, aun dentro del mismo sistema, de país a país según lo adopte en su forma más pura o mixta.

Puede ser un empleado administrativo, un funcionario judicial o un profesional libre. Puede ser alternativamente un testigo profesional, o un depositario pleno de la fe pública; puede ser el conservador del documento, o carecer de protocolo; puede ser el redactor del documento, o limitarse a autorizarlo; puede ser el consejero legal de las partes, o estarle vedada esta función, por corresponder a otros.

También, puede estarle encomendado el interpretar y dar forma legal válida a la voluntad de las partes, o carecer de estas atribuciones y no ser responsable del contenido del documento.

¹⁰ **Ibid.** Pág. 90.



2.3. Notario latino

“El notario latino es el profesional del derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin y confiriéndoseles autenticidad”.¹¹

Por la importancia de esta definición, se le puede separar en numerales que deben tenerse presentes, de la siguiente manera:

- a) El notario latino es un profesional del derecho.
- b) Es el encargado de una función pública, consistente en: recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes.
- c) Redacta los documentos adecuados a ese fin.
- d) Les confiere autenticidad.
- e) Conserva los originales de éstos.
- f) Expide copias que den fe de su contenido.

¹¹ Madrid Asencio, Arturo. **Introducción al derecho registral y notarial**. Pág. 77.



En una definición todavía más amplia, especialmente en el medio guatemalteco, debe contemplarse lo relativo a los asuntos de jurisdicción voluntaria, dado que es un avance en derecho comparado.

“El notario es, a la vez, un profesional libre y un funcionario público, entendiéndose esto último solamente en el sentido de que desempeña una función pública y no como dependiente directo de autoridad administrativa o de otro orden”.¹²

Ordinariamente el notario forma parte de un colegio profesional que vela por el cumplimiento de sus deberes, ejerce facultades disciplinarias y sirve de órgano administrativo intermedio entre los poderes públicos y los notarios.

2.4. Función pública

Su función pública, respecto de los actos jurídicos en que interviene, consiste en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes: es decir, el notario debe indagar y tratar de precisar con claridad que se proponen las partes, para después, interpretando esa voluntad, expresarla con sus propias palabras, eliminando lo superfluo o intrascendente y usando modos o formas de expresión que reflejen fielmente esa voluntad que sus clientes se proponen realizar, y darle forma legal, para que se cumplan y produzcan los efectos deseados por ellos. Luego, usando de su fe pública le corresponde impartir autenticidad a los hechos o actos jurídicos ocurridos en

¹² **Ibid.** Pág. 80.



su presencia. De tal manera, que el notario contribuye a la adecuada expresión de las estipulaciones, asegura su validez jurídica y les confiere autenticidad.

2.5. Código de Notariado guatemalteco

No define lo que es el notario y únicamente expresa para que se encuentra autorizado, en su Artículo 1: “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.”

Mediante esa fe pública de que está investido el notario, tales actos y contratos son creíbles para la totalidad de los habitantes, salvo que se llegara a establecer la nulidad o falsedad de los mismos.

Entonces, si podría afirmarse que el notario es un funcionario público, en el sentido de que está investido de fe pública, certificando por medio de ella la verdad de los actos que se realizan ante él, especialmente en lo referente al acta notarial y a la escritura pública, puesto que el resultado de dichos instrumentos produce plena prueba, salvo que se demuestre su falsedad o nulidad.

Ahora bien, la fe pública es una facultad de que están investidos los funcionarios en general. De tal manera, que pueden ser de cualquiera de los organismos del Estado.



Es decir, forman parte del engranaje del mismo Estado. Pero, también pueden no depender de dichos organismos, como es el caso del notario.

De tal manera que el notario es un funcionario público, pero sin ser empleado del gobierno. Es decir, actúa en forma independiente, conociendo de los asuntos de derecho privado y certificando su verdad mediante la fe pública y, sus emolumentos los percibe de parte de los particulares que solicitan sus servicios.

Los Organismos del Estado únicamente ejercen sobre el notario una función disciplinaria, con el objeto de establecer si cumplen con su ministerio tales funcionarios, puesto que han sido investidos de fe pública.

En cambio, en otras latitudes el notario si puede ser que forme parte del Estado, ejerciendo funciones notariales, judiciales y administrativas.

2.6. Fe pública

La fe es un estado del espíritu que consiste en creer por el testimonio de otro u otros. Se divide en divina y humana.

La fe divina es la creencia en las cosas que Dios ha revelado. La fe humana es la creencia en el testimonio de los hombres.



La fe humana puede subdividirse en privada y pública.

La fe privada es la creencia en lo que dicen individualmente los hombres y la fe pública es la creencia apoyada en el testimonio del poder del Estado.

Hay una característica constante y universal del notario relativa a que es el depositario de la fe pública en la esfera de las relaciones privadas y, como tal, tiene el poder de conferir una presunción de veracidad a los actos en que interviene y los hechos que presencia y autentica.

Para poder entender en debida forma la función autenticadora del notario, es imprescindible contar con un concepto claro de lo que significa la fe pública notarial, al ser la misma una especie del género fe pública que a su vez, es una especie de la fe.

Ampliando las líneas anteriores, fe quiere decir creencia, convicción, persuasión, certeza, seguridad, confianza en la verdad de algo que no se ha visto, por la honradez o autoridad que se debe reconocer a la persona que da testimonio de ello.

“La fe pública es la potestad de infundir certeza a actuaciones, hechos y actos jurídicos, robusteciéndolos con una presunción de verdad por medio de autenticidad conferida a los documentos que los prueban. Supone, la verdad oficial cuya creencia se impone y su fundamento radica en la necesidad social de estabilidad y armonía”.¹³

¹³ González Gálvez, Jorge Luis. **Derecho notarial y registral**. Pág. 79.

Fe pública es la función específica, de carácter público, cuya misión es robustecer con una presunción de verdad los hechos o actos sometidos a su amparo.

Hay cuatro tipos de fe pública:

- a) Fe pública judicial: es la reconocida por las actuaciones ante los tribunales, certificadas por los secretarios judiciales.

Se comprende bajo la denominación de copia certificada o certificación la que se extienda a mano, a máquina o utilizando cualquier medio de reproducción mecánica, electrónica u otro similar, y cuya autenticidad certifiquen los secretarios de los tribunales.

Si el secretario del tribunal fuere notario, podrá dar fe plena de las actuaciones judiciales de que conozca el tribunal al cual sirve, sin precisar la intervención de ningún otro funcionario, bajo su responsabilidad dejando razón en los autos.

- b) Fe pública registral: corresponde a los documentos emanados de registros públicos y que prueban los actos inscritos y su inscripción. La poseen los registradores respectivos.
- c) Fe pública administrativa: conferida a ciertos agentes y oficinas públicas, para certificar hechos o actos de la administración pública confiriéndoles autenticidad, tal como la reconocida al secretario de un consejo para certificar a sus acuerdos.

- d) Fe pública extrajudicial o fe pública notarial: constituye la potestad de asegurar la verdad de hechos y de actos jurídicos que constan a quien la ejerce y que, en virtud de sus aseveraciones, serán tenidos por auténticos mientras no se demuestre judicialmente su falsedad.

“La fe pública notarial consiste en la certeza y eficacia que da el poder público a los actos y contratos privados por medio de la autenticación de los notarios. Por tal, se entiende aquella que el notario declara en ejercicio de su función”.¹⁴

En ella, el notario debe abarcar cuatro aspectos:

- Exponer a las personas los consejos necesarios para la celebración del negocio.
 - Saber los requisitos que deben cumplirse.
 - Modelar el documento.
 - Certificar la verdad de lo que consta en ellos.
- e) Fe pública legislativa: es de tipo corporativo, dado que la tiene el organismo legislativo en esa calidad, es decir, independientemente de sus integrantes. Emanada del mismo a través de la legislación.

¹⁴ **Ibid.** Pág. 109.



2.7. Sistemas notariales

En cuanto a los sistemas notariales en general, hay dos formas importantes que son:

- a) El sistema de notariado sajón: en el sistema sajón, para ser investido de fe pública, solamente se necesita cumplir con algunos requisitos, como son:
- Acreditar cultura general, lo cual se logra mediante la aprobación de determinado grado de educación; esto es en virtud que solamente necesita un mínimo de conocimientos legales, ya que su función no es propiamente asesora sino únicamente fedataria.
 - Demostrar probidad.
 - Garantizar, en cierta forma, los daños que puedan ocasionarse por el mal uso de la fe pública.

La característica fundamental de este sistema, consiste en que el notario se circunscribe a la autenticación de firmas.

De tal manera que se le autoriza limitativamente, puesto que no interviene en la facción del documento sino que se limita a autenticar las firmas del mismo.



b) Sistema latino: por el contrario, en el sistema de notariado latino, se necesita cumplir aspectos más importantes, entre los que destacan los siguientes:

- Tener un bagaje de conocimientos jurídicos, que permitan al notario determinar cuál es el camino a seguir en el negocio que se le plantea, o sea el consejo que debe dar para la facción del documento.
- Debe acomodar el negocio a la ley, o sea que debe saber los requisitos legales que se deben llenar, de acuerdo al país donde ejerce.
- Debe darle la forma jurídica que le corresponde.
- Debe certificar la verdad del contenido del documento, o sea cumplir con su función autenticadora.

Por las razones anteriormente expuestas, las legislaciones que siguen el sistema de notariado latino, entre ellas la de Guatemala, exigen la obtención de los títulos de abogado y notario para el ejercicio profesional.

“El notario es también un funcionario público, de índole muy especial, porque no forma parte del engranaje del Estado, sino que vela por intereses privados a pesar de que su función es pública”.¹⁵

¹⁵ Mantilla Molina, Roberto. **Derecho mercantil**. Pág. 50.



Acredita la verdad con su firma, con base a la fe pública de que está investido, surgiendo de esa manera el instrumento público.

Tal actividad, la realiza en papel sellado o en un papel especial, que pasa a formar un cuerpo denominado protocolo, sin perjuicio de otras actividades que puede realizar en papel de otra naturaleza.

Por otra parte, el derecho notarial implica el conocimiento de la mayor parte del derecho y tiene su fundamento en el derecho público.

Las ramas que constituyen sus principales apoyos son: el derecho civil, derecho mercantil, derecho administrativo, derecho penal y derecho procesal.

2.8. El notario como profesional liberal

Para la profesión notarial, que es simultáneamente profesión liberal y reviste también el carácter de función pública, su razón de ser está dada por la importancia que reviste su utilidad pública o sobre la preponderante utilidad social.

El notario, como perito en derecho y en leyes fiscales, debe mantenerse ajeno a los intereses particulares de las partes, e independiente de toda influencia del poder público, pero debe ejercer su profesión respetando y acatando las leyes del Estado.

El notario, una vez escuchadas las partes, debe aconsejarlas del mejor modo y debe redactar el contrato de forma tal de respetar la voluntad y los intereses de todos los contratantes, además de contemplar los eventuales derechos de terceros, dentro del orden legal.

Esto significa que él no representa a una sola de las partes, sino a todas las partes contratantes, procediendo imparcialmente en el negocio jurídico que le es confiado.

El representa también, en cierto sentido, al tercero no participante en la relación entre notario y cliente, porque también el notario debe resarcir al tercero de los daños que hubiere provocado con su error.

Desde este aspecto el notario, además de útil, es necesario para la colectividad. Es un oficial público que desarrolla su actividad de interés público, percibiendo sus honorarios en base a un arancel aprobado por la autoridad, solamente de las partes contratantes, sin pasar sobre las finanzas del Estado, al cual él paga los impuestos como cualquier otro ciudadano.

“Es prácticamente un funcionario del Estado, que ha realizado toda su preparación jurídica y científica a su costa y que no solamente cumple su misión gratuitamente para el Estado, sino que paga sus impuestos y tasas como cualquier ciudadano corriente. Solo bajo estos presupuestos, el notario podrá frenar la ingerencia cada vez mayor del



poder público sobre la actividad notarial y evitar así el peligro de la estatización de la profesión".¹⁶

El notario debe lograr el favor de la opinión pública con sus dotes de honestidad, capacidad profesional y profunda competencia jurídica y fiscal, y debe con estos méritos conquistar el favor del poder político y de las autoridades del Estado. Su condición de oficial público y simultáneamente de profesional liberal, siendo elegido libremente por los clientes, y el hecho de no estar remunerado por el Estado pero si por las partes, lo distingue de todos los empleados del Estado y de cualquier otro profesional liberal.

¹⁶ Madrid Asencio, Arturo. **Introducción al derecho registral y notarial**. Pág. 45.



CAPÍTULO III

3. Derecho registral

Modernamente se ha llegado a comprender que para atraer inversiones nacionales y extranjeras no existe mejor incentivo que contar con un eficiente, transparente y confiable sistema jurídico institucional de la propiedad. Y dentro de ese sistema, la calificación registral está llamada a desempeñar y debe asumir un rol de primer orden.

La calificación es la función esencial de los registradores, presume la verificación de parte del Estado de la correcta aplicación del principio de legalidad a que están sujetos todos los actos y contratos inscribibles.

La calificación registral, producto del conocimiento jurídico y de la experiencia de los registradores, es oportuna y necesaria porque en Guatemala, no existe un ente administrativo jerárquico superior que uniforme los juicios de valor que emiten los funcionarios en el desempeño de su cargo ni tampoco existe jurisprudencia sobre la materia, sistemáticamente ordenada y debidamente difundida que, en otros sistemas, constituyen herramientas muy valiosas para la elaboración técnica y apegada a la ley de los documentos inscribibles.

No debe pasarse por alto que la última palabra sobre la procedencia o improcedencia de una inscripción es materia que compete decidir con exclusividad a los órganos



jurisdiccionales, puesto la calificación en un caso concreto, esta sometida a la fiscalización de dichos órganos.

Las teorías formuladas en torno al análisis económico del derecho, que han tenido gran repercusión e influencia en las políticas públicas sobre derechos de propiedad.

Además, sostienen que las sociedades en donde existen mejores condiciones de protección y seguridad jurídica de esos derechos y que, consecuentemente, cuentan paralelamente con menos costo social en la disposición de los mismos, son las que mayor prosperidad y beneficios económicos y sociales han logrado alcanzar.

3.1. Definición de derecho registral

“Es aquella rama del derecho, formada por el conjunto de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros públicos, los derechos inscribibles y medidas precautorias en los diversos registros, en relación con terceros”.¹⁷

“Es un conjunto de normas jurídicas que regulan las relaciones entre personas y cuyo fin es la publicidad registral, brindando así seguridad jurídica a las personas”.¹⁸

¹⁷ Carral, Luis. **Derecho registral**. Pág. 52.

¹⁸ Garrido Escobar, José Manuel. **Instituciones del derecho registral**. Pág. 96.



Tiene por objeto precisar el estado de derecho de los inmuebles, determinando los requisitos, la forma y los efectos de hacer constar su situación jurídica en los Registros. Es el conjunto de normas legales que regulan la publicidad registral de los actos de constitución de los derechos reales sobre fincas.

Derecho registral es el conjunto de normas que regulan el funcionamiento de los órganos estatales encargados de la toma de razón, el procedimiento para llegar a ella, y los efectos que la misma produce.

Es el conjunto de normas que regulan el funcionamiento de los órganos estatales encargados de la toma de razón, el procedimiento para llegar a ella, y los efectos que la misma produce.

El Artículo 1124 del Código Civil regula: "El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones".

Por su parte, el Registro de la Propiedad es una institución pública y son públicos sus documentos, libros y actuaciones, por lo cual todas las personas, sin ninguna limitación, pueden consultar sus libros, tomar copias y solicitar certificaciones de lo que en ellos aparece inscrito.



3.2. Registro de la Propiedad

“Es una institución que ha sido creada por el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades, destinadas a dar fe para el aseguramiento de los derechos que de ellos se derivan”.¹⁹

Inscribir quiere decir transcribir literalmente o extraer documentos públicos o privados y asentarlos en los folios de los libros o en los sistemas que se llevan en los correspondientes registros instituidos.

3.3. Diversas denominaciones del derecho registral

Esta rama de la ciencia jurídica ha sido llamada de diversas formas: derecho hipotecario, derecho inmobiliario, derecho registral.

Las dos primeras denominaciones no son muy afortunadas, porque se bien es cierto que la primera de ellas se refiere al derecho hipotecario en general, no solamente eso abarca sino que mucho más, y en cuanto a la de derecho inmobiliario en particular, tampoco se ajusta a su verdadero significado, porque existen muchas materias referentes a inmuebles que están fuera del registro público pero que si pertenecen al derecho civil.

¹⁹ González Barrón, Guillermo. **Introducción al derecho registral**. Pág. 35.



Por lo anterior, la denominación de derecho registral es la que en la doctrina es considerada como la más completa y ajustada a la rama del derecho.

3.4. Origen del derecho registral

La necesidad de llevar una cuenta a cada titular dio como resultado el nacimiento del registro.

Pues, en un principio, el registro tuvo una finalidad simplemente administrativa, sin propósito de publicidad, ya que no se había descubierto la necesidad de ésta.

La predicha publicidad fue manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles hizo imposible conocer la real y verdadera situación de los mismos.

El registro que nació para llevar una cuenta a cada titular en forma administrativa, se convirtió en un registro con el fin de dar publicidad, lo que significa que el mismo surgió como un verdadero medio de seguridad del tráfico jurídico en general.

3.5. Antecedentes históricos

El actual registro de la propiedad se funda en el año de 1877 cuando se promulga el Código Civil. Antes de esa fecha, era el rey quien emitía los títulos de propiedad y las



jefaturas políticas anteriormente a ese año y después de la independencia, eran quienes tenían a su cargo el hacer las anotaciones y asientos de registro en sus respectivos archivos.

En 1884, bajo la administración de Reyna Barrios, fue construido el edificio ubicado en la novena calle y décima avenida zona uno, lugar donde permaneció hasta el 4 de febrero de 1976.

La crisis sísmica iniciada ese día en las regiones central y nororiental de la República de Guatemala provocó el trámite inmediato para trasladar el registro con todos sus archivos a un edificio más seguro.

Actualmente el servicio se presta en un edificio situado en la novena avenida y catorce calle zona uno, de la ciudad de Guatemala, el cual siendo bastante amplio, no responde a las funciones que la institución realiza a diario con la suficiente amplitud y seguridad que un archivo de su rango requiere. Sin embargo, en ese edificio estuvo en los años setenta el palacio de justicia, que actualmente se encuentra en el centro cívico de la ciudad de Guatemala.

3.6. Clases de registros

En un país pueden crearse los registros que sean necesarios para llevar un orden inscrito, con fines de publicidad y seguridad de hechos, derechos, actos y contratos.



En Guatemala existen los siguientes:

- **Registro Nacional de las Personas –RENAP–.**

- De la propiedad mueble o inmueble.

- **Mercantil.**

- De propiedad industrial.
- De la propiedad artística e intelectual.

- De procesos sucesorios.

- De cooperativas.

- De panteones en los cementerios.

- Registro de garantías mobiliarias.

3.7. Inscripción registral

Conforme lo establecido por el Artículo 1125 del Código Civil, se inscriben:



- Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
- Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles y los contratos de promesa sobre inmuebles.
- La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido.
- Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos.
- Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales.
- Los títulos en que conste que un inmueble que sujeta al régimen de propiedad horizontal; el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes y obligatoriedad cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año.
- Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como las naves aéreas y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes.



- Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas, hidrocarburos, su transmisión y gravámenes.

- Las concesiones otorgadas por el ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas.

- La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial.

- La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente.

- La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes.

- Los edificios que se construyan en predio ajeno con consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficiarios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas.

- Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

- Se inscribirán también los instrumentos o títulos expresados, otorgados o expedidos en país extranjero, que reúnan los requisitos para hacer fe en juicio, y las providencias o sentencias firmes pronunciadas en el extranjero, cuando se



hayan mandado a cumplir por los tribunales de la República, y afecten derechos reales.

3.8. Ubicación registral

Se denominan: primer registro, al de la ciudad capital y segundo registro al establecido en Quetzaltenango, cuya organización se rige por los Acuerdos de 10 y 28 de julio de 1933, 12 de junio de 1934 y 1 de junio de 1936.

Al primer registro de la propiedad le corresponden los departamentos de:

- Guatemala.

- Sacatepéquez.

- Chimaltenango.

- Santa Rosa.

- Jalapa.

- Jutiapa.



- Zacapa.

- Chiquimula.

- El Progreso.

- Izabal.

- Escuintla.

- Petén.

- Alta Verapaz.

- Baja Verapaz.

Al segundo registro, cuya sede es Quetzaltenango, le corresponden:

- Quetzaltenango.

- Retalhuleu.



- Suchitepéquez.
- Totonicapán.
- Huehuetenango.
- Sololá.
- Quiché.
- San Marcos.

3.9 Organización del Registro de la Propiedad en Guatemala

El Registro de la Propiedad está organizado por el sistema del llamado folio real que consiste en abrir una cuenta corriente a cada finca perfectamente individualizada.

Este sistema de folio real fue tomado de la ley hipotecaria, de fecha 8 de febrero del año 1861, y así fue como el primer asiento del Registro de hipotecas que se hizo en Guatemala el que ocurrió el 24 de abril de 1867, habiendo sido encargado para la elaboración de un anteproyecto de ley hipotecaria el jurista Manuel Ubico.



Los libros que se llevan en el Registro de la Propiedad son obligatorios, conforme lo estipula el Artículo 1220 del Código Civil, siendo los siguientes:

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

El Código Civil amplió el área registral ordenando como obligatoria la inscripción de bienes muebles que sean identificables, tal como lo establece el Artículo 1125 en su inciso catorce; así como la prenda común y otros derechos que no estaban legislados en el Código Civil que fue derogado al entrar en vigencia el Decreto Ley 106.

La inscripción de la prenda común, agraria, industrial, ganadera y comercial, como innovación de la nueva ley sustantiva civil, vino a garantizar las operaciones dentro del tráfico jurídico y en caso de controversia en ningún tribunal, ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción que no hubieren sido



razonados por el registrador. Así, lo preceptúa el Artículo 1129 del referido Código Civil guatemalteco.

3.10. Principios registrales

“Los principios registrales son el resultado de una exégesis que se hace de los preceptos legales sobre el registro público, son las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, así como el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral”.²⁰

Por ello, los principios registrales sirven de guía, economizan preceptos y facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica.

Es de importancia el análisis de los principios que se estiman como fundamentales en todo registro y que están orientados con base en el notariado latino para garantizar los derechos adquiridos por las personas en todo aquello que debe ser registrable.

- a) Principio de especialidad: consiste en que todo derecho, gravamen, desmembraciones y demás limitaciones deben inscribirse en el folio de la finca a que afecte, rigiéndose estrictamente por el sistema del folio real.

²⁰ Izaguirre Cifuentes, Héctor José. **Principios del derecho de la propiedad**. Pág. 89.



El inmueble se encuentra perfectamente identificado con número de finca, folio y libro.

- b) Principio de determinación: este principio consiste en que existe certeza en relación al pasivo de la finca en los libros respectivos.

Para tal efecto, existe un apartado en los mismos en que, se regulan las desmembraciones, sus modificaciones, sus limitaciones, así, como los demás derechos reales que afecten la finca en referencia; hay también un apartado que regula las inscripciones hipotecarias y donde se expresan las condiciones de crédito, plazo, tipo de interés, la cantidad, el lugar de cumplimiento de la obligación, con lo cual se puede conocer en todo momento la situación jurídica del bien raíz.

- c) Principio de legalidad: los documentos que se presentan al Registro de la Propiedad deben reunir los requisitos de forma y fondo al momento de celebrarse el acto, porque la inscripción en el registro no es de carácter constitutivo y el título sujeto a inscripción debe ser presentado en duplicado y sin que le falte ningún requisito, pues la insuficiencia del título no puede ni podrá ser suplida por el Registrador, quien está facultado por la ley para rechazar todo documento que no se ajuste a las formalidades que la misma establece.



El registrador hace un extracto del título y lo anota en el libro que corresponde. Por ello, se tiene que tomar en cuenta la situación de que el título debe contener todas las circunstancias esenciales que fija la ley, pues son analizados en su forma de integridad legal.

Si del examen que se hace del título se comprueba que faltan algunos de los elementos indispensables para su inscripción, el registrador rechaza el documento, el que razona exponiendo los motivos legales que tiene para su rechazo.

- d) Principio de prioridad: este principio es de amplia trascendencia para el tráfico jurídico de la documentación legislada, puesto que determina la preferencia de un derecho en caso de colisiones o dobles ventas realizadas por personas de mala fe, puesto que es indispensable la fecha, la hora de presentación del documento, porque ello determina concretamente a quien corresponde la preferencia en la inscripción.

Aquí es donde se materializa el aforismo de que el primero en tiempo es el primero en derecho, consagrado por el Código Civil en el Artículo 1142.

- e) Principio de publicidad: este principio es de vital importancia porque sus efectos son de carácter sustantivo, ya que nadie puede alegar que ignoraba lo que



aparece en el Registro de la Propiedad y que le perjudique. La ley entiende como tercero al que no ha intervenido en el acto o negocio contractual.

Por eso es que la inscripción debe ser clara, exacta y sin inducir a error a tercero que pretenda reclamar un derecho y por esto mismo los libros deben ser llevados de conformidad con la ley para que hagan fe, ya sea en juicio o fuera de él.

De tal manera que los títulos sujetos a inspección y que sean llevados con ese fin al registro, no pueden perjudicar a tercero y así lo afirma el Artículo 1222 del Código Civil al preceptuar que los libros de los registros serán públicos.

El registro debe revelar la situación jurídica de los inmuebles y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene el derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias o certificaciones relativas a los mismos.

- f) Principio de inscripción: debe entenderse por inscripción todo asiento en el registro público. Significa también el acto mismo del inscribir.

Así, los derechos nacidos extrajudicialmente, al inscribirse adquieren mayor firmeza y protección por esa presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da.



Por ello, este principio tiende a precisar la influencia que el registro ejerce en los derechos sobre inmuebles y también decide si la inscripción en el Registro es elemento determinante o no para que el negocio dispositivo provoque el efecto jurídico.

Respecto de la obligatoriedad de las inscripciones existen dos casos extremos.

- De una parte, la inscripción forzosa, que puede exigirse coercitivamente, sujeta a plazos y sanciones y que en caso de no efectuarse se lleva a cabo el registro de oficio, en rebeldía de la parte interesada.
- El otro extremo, en que la inscripción es facultativa, voluntaria, quedando el derecho más o menos igual con o sin registro, por tratarse de sistemas de registro que se alejan del tipo germánico.

Existe un término medio, en que la inscripción es voluntaria, pues no hay obligación de efectuarla en un plazo determinado, ni se impone sanción por no llevarla a cabo, ni puede ser exigida coercitivamente.

Lo común es que se puede inscribir por solicitud de parte, pero los efectos de la inscripción hacen a ésta necesaria, lo que quiere decir que si no es obligatoria, sí es indispensable, pues solamente así puede el titular del derecho hacerlo valer en todos sus efectos frente a todos, erga omnes.



- g) Principio de especialidad: se llama también principio de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. Por ello se cree que esta denominación es más correcta que la de especialidad.

Por la aplicación de este principio en el asiento deben aparecer con precisión: la finca, que es la base física de la inscripción; el derecho, que es el contenido jurídico y económico de la misma persona que puede ejercer el derecho, o sea el titular del derecho.

El Registro se lleva por fincas que es lo que se denomina y conoce como el folio real.

La naturaleza del derecho inscrito se determina con la facilidad, como lo es la venta, la hipoteca y el usufructo en caso de contratos nominados.

Los derechos reales que se inscriben en el registro de la Propiedad son ejercitados por una persona llamada titular, por lo cual es indispensable individualizarla, precisando las partes que corresponden a los distintos titulares.

El derecho que se registra y el titular son variables y se extinguen pero mientras existan deben vincularse con la base inmutable de registro, que es la finca.



- h) Principio de consentimiento: este principio consiste en que para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho, es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente perjudicado y el adquirente y en esta caso, solamente puede consentir el que puede disponer, o sea, el verdadero titular.

Es muy importante vincular este principio con el consentimiento o consensualismo del contrato, que toma como fundamento el acuerdo de voluntades y es la piedra angular del contrato, formada por el concurso de voluntades, al que se refiere el Artículo 1518 del Código Civil.

- i) Principio de tracto sucesivo: se llama también de tracto continuo y es un principio de sucesión y de ordenación. Se deriva del principio de consentimiento, por el que el titular queda inmunizado contra todo cambio no consentido por él.

Así también, este principio de tracto es consecuencia del folio real con un registro concatenado, en que el transferente de hoy es el adquirente de ayer y el titular inscrito es el transferente de mañana.

- j) Principio de rogación: consiste este principio en que el registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a la misma o al cambio de los asientos del Registro.



“Se requiere que alguno lo solicite, pero esta solicitud debe de entenderse con la simple presentación del título en la ventanilla correspondiente para que deba efectuarse la inscripción y por ello se requiere solicitud inscrita y verbal”.²¹

- k) Principio de prioridad: este principio nace de la posibilidad de que existan dos o más títulos contradictorios.

La contradicción puede ser de dos clases o títulos:

- Que se trate de dos derechos cuya existencia sea imposible, como lo serían dos ventas de una misma cosa.
- Si se trata de derechos que aunque pueden coexistir, exijan un puesto diferente, como el caso de dos hipotecas sobre una misma cosa.

Esta coexistencia sí es posible, pero en orden diferente, llamado rango. La regla romana consistía en que el primero que compra es el propietario, la cual se transforma en la nueva regla de que es primero en derecho en registrar.

²¹ **Ibid.** Pág. 109.





CAPÍTULO IV

4. El Registro de Información Catastral y los criterios que fundamentan al notario para asegurar jurídicamente la eficiencia, seguridad y confianza en mercados de propiedad

Una de las finalidades del catastro es coadyuvar a la regularización de la tenencia de la tierra. El Registro de Información Catastral tiene la facultad de llevar a cabo un análisis de las coincidencias en el objeto y la situación jurídica, así como entre el sujeto y el objeto sujeto a proceso catastral.

De esa forma se tipifican como predios catastrados irregulares los siguientes:

- a) Aquéllos cuya única irregularidad sea la de no estar inscrito en el Registro de la Propiedad, debiendo seguirse para el efecto el procedimiento de titulación especial y registro.

- b) Los que tengan diferencias entre el área inscrita en el Registro de la Propiedad y el área establecida físicamente. Además, no se pueden considerar predios irregulares por su extensión los que se encuentren de las siguientes maneras: si el área inscrita está entre más de mil metros cuadrados hasta novecientos mil metros cuadrados y el área catastral exceda hasta en un diez por ciento; si el área inscrita está entre más de mil metros cuadrados hasta novecientos mil



metros cuadrados y el área catastral exceda hasta en un diez por ciento; cuando existan defectos de área.

- c) Cuando al área de la inscripción registral se anteponga la leyenda más o menos.
- d) Cuando sobre un mismo predio exista más de un registro o título de propiedad.
- e) Cuando en la inscripción no se especifique su extensión.
- f) Cualquier otra irregularidad no contemplada en los casos anteriores que resulte del proceso catastral o cualquier combinación de las irregularidades.

Se consideran irregularidades especiales la inubicabilidad de fincas y la incongruencia entre el titular registral y el titular catastral.

- a) Inubicabilidad de fincas: hecha la declaración de predios catastrados de todo un polígono y previo a la declaración de zona catastrada, el Registro de Información Catastral efectuará un análisis de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, cuya ubicación espacial no hubiese sido posible dentro del territorio de una zona en proceso catastral, con la exclusiva finalidad de procurar su ubicación. Si el resultado del análisis fuere negativo, se tiene que llevar a cabo una declaratoria de finca inubicable por el órgano catastral, a efecto de que en el Registro de la Propiedad se efectúe la anotación correspondiente, quedando



prohibido realizar cualquier tipo de operación sobre esta finca, en resguardo de la seguridad jurídica. Asimismo, para efectos del conocimiento de los titulares registrales, la declaratoria de inubicabilidad se publicará por una sola vez en el Diario Oficial.

“El propietario de la finca, sus herederos legalmente declarados o sus representantes legales, podrán contradecir la declaratoria de inubicabilidad ante el Registro de Información Registral, demostrando su ubicación”.²²

El Registro de Información Catastral certificará la ubicación espacial de la finca y la notificará al Registro de la Propiedad para que de oficio cancele la anotación de inubicabilidad.

El plazo para manifestarse en contra de la inubicabilidad de la finca será de tres años, contado a partir de la fecha de la anotación en el Registro de la Propiedad transcurrido dicho plazo, la inubicabilidad de la finca será definitiva de pleno derecho y en consecuencia se tendrá por cancelada, operándose la cancelación y el fallo respectivo.

- b) **Incongruencia entre el titular registral y el titular catastral:** cuando un predio esté siendo tomado en posesión por persona distinta a la que se encuentra inscrita en

²² Gramajo Colmenares, Erick. **Derecho de la propiedad.** Pág. 97.



el Registro de la Propiedad, será declarado por el Registro de Información Catastral predio con irregularidad especial.

El Registro de la Propiedad procederá a llevar a cabo el asiento de una anotación, en la cual se consignará el nombre de la persona que posee el predio. Tal anotación de irregularidad especial se hará sin perjuicio de la inscripción de la declaración de predio catastrado irregular.

Cuando la incongruencia anotada permita lugar a la presunción de que se ha interrumpido el tracto sucesivo registral, el poseedor podrá gestionar la reanudación del tracto sucesivo a su favor, promoviendo las acciones que para el efecto establecerá una ley especial.

4.1. Función calificadora

La función calificadora data de mucho tiempo atrás. Es inherente a los sistemas de registro de la propiedad y a los sistemas de autenticación de los actos y contratos establecidos en cada país. Existen registradores que poseen facultades tan amplias que inclusive están autorizados para pedir, antes de asentar una inscripción, cualquier información o dato adicional a los que consten en el documento, o inclusive a realizar directamente investigaciones que les aclaren dudas o les comprueben la verdadera información contenida en el documento.



Los registros cumplen una función de eficaz comprobación, de la que incluso podría prescindirse mediante otro tipo de institución, la cual puede efectuar una tramitación netamente informativa, sin ningún compromiso de garantía, y su mejor certeza consistiría en la contratación del seguro de título, de gran arraigo en los países.

Pese a las corrientes y cuestionamientos hay que aceptar que hasta los adversarios más distanciados en esta materia como sucedió entre los notarios y los registradores, especialmente ante los requerimientos de las sociedades en proceso de globalización, han llegado a reconocer que ambos controles constituyen solidez y eficiencia.

4.2. Correlación

Es fundamental promover la natural y hasta obligada correlación y complementación que debe darse entre la función notarial y la calificación registral que, aunque tienen un mismo objetivo, lo hacen desde planos o perspectivas diferentes.

El notario, ciertamente debe explotar caminos, crear nuevas figuras jurídicas y hacer interpretaciones peculiares de la ley cuando así lo exigen los intereses jurídicos o económicos de las partes. El registrador, entonces, con un espíritu más estable que el del notario, con mayor calma y serenidad, se torna en un defensor final de la ley.

Tanto el notario, como el registrador son o debieran ser en sus respectivos campos de actuación independientes e imparciales, pero probablemente ambas calidades



aparecen un poco más acentuadas en el registrador que en el notario, pero en la competitividad existente entre los notarios obviamente no existe entre los registradores, atribuible esto último, más que nada, al hecho de que cada finca corresponde a un solo registro, lo que implica que haya un solo calificador, una especie, si se permite el símil, de un solo juez natural, lo cual induce a pensar que existe un campo más propicio en los registradores que en los notarios para cultivar la independencia y la imparcialidad en el desempeño de su función.

Otra circunstancia que fomenta el fortalecimiento de esos atributos en los registradores, se aprecia en el hecho de que su deber de calificar se extiende no solo a los documentos notariales sino también a los judiciales y administrativos, aunque en estos dos últimos casos con algunos matices que marcan cierta diferencia respecto a la calificación que realiza sobre la primera clase de documentos.

La conveniencia de que las escrituras públicas y demás documentos registrables proporcionen la mayor información posible de los otorgantes y de los bienes involucrados en el negocio jurídico, es debido a que de esa forma la calificación contará con mayores elementos de juicio y lógicamente, los asientos serán reflejo de esa información y por ende más fidedignos, seguros, confiables, comprobables, y verificables.

Tanto los notarios como los registradores deben velar, en sus sedes por el estricto cumplimiento del principio de legalidad como el medio idóneo y efectivo de garantizar la



seguridad y certeza jurídica de las transacciones inmobiliarias y de otros bienes y derechos registrales, sin cuya concurrencia no es posible generar la confianza de la población en el sistema jurídico de los derechos de propiedad.

Si bien la calificación registral no se extiende al contenido de la fe pública, parece indudable que debe abarcar la comprobación del correcto cumplimiento de los requisitos para su eficaz ejercicio, al igual que de aquellos otros requisitos exigidos por el sistema institucional de los derechos de propiedad, hayan sido o no, unos y otros, advertidos por el autor del documento inscribible. También la calificación debe comprender la evaluación de la eficacia del negocio jurídico porque, últimamente, el registrador es responsable de garantizar al resto de la sociedad o sea, a todos lo que intervinieron en el negocio, que los contratantes no hayan vulnerado o rebasado los límites del sistema jurídico institucional.

“La función calificadora compete ejercerla con exclusividad a los registradores, que son los funcionarios designados por la ley para garantizar la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias y de otros bienes y derechos reales susceptibles de protección y registro”.²³

La función calificadora debe ser, por otra parte, dinámica y tiene que adecuarse a los cambios que demande la realidad jurídica y contractual.

²³ Marroquín Láinez, Guillermo. **El saneamiento de la propiedad**. Pág. 50.



Los registradores pueden acceder, suspender o denegar la inscripción. A pesar de que estas tres opciones no están claramente definidas en la legislación guatemalteca, la práctica registral las ha ido configurando. La mayor deficiencia del sistema registral se focaliza en la pérdida de la prelación, cuando el registrador resuelve responder la inscripción por haber establecido la existencia en el título de una falta subsanable y el interesado no pide la anotación preventiva de sus derechos.

El estudio y análisis de los alcances de la función calificadora deben emprenderse con prudencia y sobre todo con plena conciencia de su importancia y trascendencia jurídica institucional, porque un debilitamiento de esa función podría recurrir en todo el entramado de presunciones de legalidad y exactitud de los asientos y en la protección de terceros, con detrimento de la seguridad del tráfico inmobiliario y mobiliario y del mismo crédito hipotecario y prendario.

El buen uso de la calificación registral está garantizado, por una parte, por el sistema de responsabilidad civil de los registradores que exceda del importe de la garantía hipotecaria constituida para ese efecto, y por la fiscalización jurisdiccional, por otra.

Es pertinente abordar el tema de la presencia de la Superintendencia de Administración Tributaria en el Registro de la Propiedad, que de alguna manera ha influido en la variabilidad de las inscripciones. En este aspecto, es necesario ponderar cuidadosamente las condiciones en que puede darse una relación entre el Registro y las autoridades de la administración tributaria, particularmente para que el primero, sin



comprometer su independencia ni la exclusividad del ejercicio de su función calificadora, pueda tener acceso a la base de datos de la segunda, lo que podría redundar en beneficio directo de una mejor calificación y le permitiría poder comprobar directamente el cumplimiento de parte de los contratantes.

Ello, en relación a las obligaciones tributarias que recaigan sobre el negocio jurídico, cumpliendo así con el compromiso de lealtad y cooperación interinstitucional que requieren la condición de órganos estatales de ambas instituciones.

4.3. Sistemas para el establecimiento de registros

Tres son los sistemas adoptados para el establecimiento de registros:

- a) Sistema difusivo: consiste en establecer registros de autoridades locales bajo la guarda y custodia de los secretarios del ayuntamiento o municipales, en la forma parecida a los registros civiles.
- b) Sistema medio: consiste en establecer los registros en las ciudades cabezas de distrito, capitales o cabezas de distrito, capitales o cabeceras departamentales.
- c) Sistema concentrativo: consiste en establecer los registros en las ciudades cabezas de distrito, capitales o cabeceras departamentales en un solo registro.



La ley hipotecaria y otras aceptan el sistema medio, que es el más generalizado, y la legislación guatemalteca, acepta el mismo sistema, aunque en la práctica nunca ha podido implantarse en la forma establecida, habiéndose adoptado, por el contrario, el sistema concentrativo.

4.4. Definiciones

La Ley de Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala regula: "Para los efectos de esta Ley se adoptan las siguientes definiciones:

- a) Acta de verificación de mojones y linderos: es el documento que en la fase de levantamiento catastral es suscrito por el propietario, poseedor o tenedor de un predio, o sus representantes y los propietarios, poseedores, tenedores de los predios colindantes o sus representantes, quienes manifestarán su conformidad o inconformidad con los datos territoriales del predio el técnico del Registro de Información Catastral hará constar en acta los extremos mencionados.
- b) Área: extensión en proyección plana de un predio, expresada de conformidad con el sistema métrico decimal.
- c) Catastro nacional: es el inventario técnico para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, representada en forma gráfica y descriptiva, de todos los predios del territorio nacional. Dicha información, que es susceptible de ser complementada con otra de diversa índole, conformará el Centro Nacional de Información Registro-Catastral, disponible para usos multifinalitarios.



- d) Catastro focalizado: se entiende por catastro focalizado el levantamiento de información predial y registral que se realiza en zonas que no han sido declaradas catastradas o que no están en proceso catastral, y en el cual se tiene por núcleo de la investigación al predio o predios que se presumen se identifican con el ámbito-espacial de la finca o fincas que se pretende ubicar, y por contexto a los predios colindantes y su correspondiente información registral, con el objeto de establecer mediante el análisis catastral y jurídico la relación entre ellos, y de ese modo alcanzar la certeza de la ubicación especial de las fincas y el grado de correspondencia con el predio o los predios.
- e) Certificación registral: es el documento expedido por el Registro de Información Catastral que contiene toda la información catastral sobre un predio.
- f) Código de clasificación catastral: es el dato integrado por números que representan, por su orden, el departamento, el municipio, el polígono catastral y el predio, bajo el principio de territorio continuo. Este código es asignado a cada predio del territorio nacional en el proceso de establecimiento y mantenimiento registro-catastral, que lo identifica en el Registro de Información Catastral.
- g) Datos territoriales de una finca: se refieren a su orientación cardinal, sus esquineros o vértices determinados en un sistema de coordenadas, su forma geométrica, la longitud de sus linderos y la extensión superficial.
- h) Derrotero: es la descripción alfanumérica de las distancias de los linderos de los predios y los ángulos de orientación de los mismos.
- i) Diagnóstico de propiedad: es una actividad de investigación que permite conocer por medio de la información del Registro de la Propiedad la situación del derecho



de propiedad sobre la tierra en un municipio, departamento o región el territorio nacional.

- j) **Finca:** es la denominación que el Registro de la Propiedad le da a un inmueble para su identificación.
- k) **Levantamiento catastral:** es una de las fases técnicas del establecimiento catastral que consiste en la obtención en campo de los datos físicos y descriptivos de los predios y de sus respectivos propietarios, poseedores o tenedores en determinado sector del territorio nacional.
- l) **Mantenimiento registro-catastral:** el mantenimiento registro-catastral es el conjunto de actividades jurídicas, técnicas y administrativas permanentes y necesarias para inscribir, tanto en el Registro de Información Catastral como en el Registro de la Propiedad, los cambios relativos al predio y al propietario, respectivamente.
- m) **Mojón:** representación física de un vértice.
- n) **Polígono catastral:** es una figura formada por una línea poligonal cerrada, cuyos vértices están ligados a la red geodésica nacional, y su función es la de facilitar el levantamiento catastral.
- o) **Política catastral:** conjunto de planes, programas, proyectos y acciones que desarrolla el Registro de Información Catastral, relacionados con las modalidades administrativas, financieras, técnicas y sociales de la ejecución del proceso catastral.



- p) Poseedor: quien sin ser el propietario ejerce obre un predio todas o algunas de las facultades inherentes al dominio. No es poseedor el que posee en nombre o representación del propietario o quien disfruta del predio por actos puramente facultativos o de simple tolerancia permitida por el propietario.
- q) Predio: es el polígono que sirve de unidad territorial del proceso catastral, que se identifica con un código de clasificación registral.
- r) Predio catastrado: es aquél en el cual se han consumado las operaciones técnicas del análisis catastral y jurídico, y que han obtenido la declaración correspondiente.
- s) Predio catastrado regular: es aquel predio en el cual habiéndose consumado las operaciones de análisis catastral y jurídico, los datos de la investigación coinciden y los obtenidos en el levantamiento de información catastral coinciden, y que, por consiguiente, ha obtenido la declaración a que se refiere el Artículo treinta y cinco de la presente Ley.
- t) Predio catastrado irregular: es el predio que, después del análisis catastral y jurídico, no está inscrito en el Registro de la Propiedad, o estando inscrito presenta irregularidades de las tipificadas en los artículos treinta y ocho y treinta y nueve, y que, por consiguiente, ha obtenido la declaración a que se refiere el Artículo treinta y seis de la presente Ley.
- u) Propietario: es la persona que ejerce alguna o todas las facultades inherentes al dominio y tiene el derecho de disponer de un predio inscrito a su nombre en el Registro de la Propiedad.

- v) Red geodésica: serie de alineaciones relacionadas entre sí, que están fijadas en el terreno con monumentos y otros puntos ubicados dentro de un marco de referencia global y de precisión, referidos y establecidos por el Instituto Geográfico Nacional, quien velará por su conservación y densificación.
- w) Tenedor: es la persona que por cualquier circunstancia tiene en su poder un predio, inscrito o no en el Registro de la Propiedad, sin ser el propietario o relación a esa Ley.
- x) Terreno baldío: es aquel predio que no es de propiedad privada ni está poseído o tenido por persona alguna al momento de realizar el levantamiento de información catastral.
- y) Tierras comunales: son las tierras en propiedad, posesión o tenencia de comunidades indígenas o campesinas como entes colectivos, con o sin personalidad jurídica. Además forman parte de estas tierras aquellas que aparece registradas a nombre del Estado o de las municipalidades, pero que tradicionalmente han sido poseídas o tenidas bajo el régimen comunal.
- z) Titular catastral: es la persona natural o jurídica que tiene la propiedad, posesión o tenencia de un predio.
- aa) Compareciente catastral: es la persona que por cualquier circunstancia comparece ante la autoridad catastral al momento del levantamiento catastral.
- bb) Tracto sucesivo registral: es el encadenamiento perfecto entre las inscripciones registrales del dominio, en virtud del cual se tiene pleno y exacto conocimiento de la sucesión de propietarios, desde el nacimiento de la finca hasta el momento de su estudio.



- cc) Tracto sucesivo interrumpido: se presume que se ha interrumpido el tracto sucesivo registral de una finca cuando el proceso catastral pone en evidencia una discordancia entre la realidad jurídica catastral y la realidad física resultante de dicho proceso de catastro, consistente en que el poseedor del predio es diferente al titular de la última inscripción registral de la finca, siempre que a la fecha de la investigación registral dicha inscripción de dominio tenga 30 años o más de su asiento, sin que se haya producido movimiento registral alguno de las inscripciones de dominio de la misma durante ese período de tiempo, en cuyo caso el poseedor de buena fe tendrá derecho a que se regularice su posesión de conformidad con la ley.
- dd) Ubicación: es la posición irrepetible que tiene el predio en el espacio, factible de expresarse con precisión matemática.
- ee) Zona catastrada: es la parte del territorio nacional donde el proceso de establecimiento del catastro ha concluido por declaración oficial, y cuyos datos obtenidos se han incorporado, para su mantenimiento registro-catastral al RIC.
- ff) Zona en proceso catastro: es la parte del territorio nacional determinada y declarada así por el órgano competente, donde se desarrollan actividades para el establecimiento catastral.
- gg) Tierras con vocación de conservación: aquellas tierras o predios ubicados dentro de áreas protegidas declaradas como tales o como áreas prioritarias de conservación o de protección especial por la autoridad competente”.



4.4. Análisis de la importancia legal del Registro de Información Catastral de los criterios que fundamentan el papel del notario para garantizar jurídicamente la eficiencia, seguridad y confianza en los derechos y mercados de propiedad

El Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala establece nuevas obligaciones a los notarios en relación a la transmisión de bienes inmuebles, ello con el objetivo de garantizar la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra y evitar el apareamiento de conflictos agrarios en lo sucesivo. Son obligaciones notariales las siguientes y entrarán en vigencia a partir de que el Consejo Directivo del Registro de Información Catastral declare una zona en proceso catastral:

- a) Faccionamiento de escrituras de unificación o desmembración de predios: los notarios deberán contar para el predio en cuestión con el certificado emanado del Registro de Información Catastral, el cual contendrá la información gráfica y alfanumérica del mismo, y es necesario que el plano resultante, que será la base para el faccionamiento de la escritura traslativa de dominio, sea aprobado por el Registro de Información Catastral, quien emitirá la constancia respectiva que el notario acompañará al testimonio. Estos planos deberán ser elaborados por técnicos y profesionales autorizados, de conformidad con el reglamento de la Ley, y deberán ser presentados al Registro de Información Catastral. El Registro de Propiedad Inmueble procederá al asiento de inscripción de traslado de dominio sobre propiedad, anotando en la inscripción de traslado de dominio sobre



propiedad, anotando en la inscripción el nuevo número catastral que le corresponde a la finca o fincas generales cuando se trate de fusión de fincas o desmembraciones.

- b) Transmisión de derechos sobre bienes inmuebles: a partir de la declaratoria de zona en proceso catastral, la transmisión de derechos de posesión o simple tenencia sobre predios que no se han declarado catastrados debe informarse al Registro de Información Catastral en quince días a partir de la celebración del negocio.

Si bien, no es obligación directa del notario, el mismo debe informar al adquirente de tal circunstancia. Sin duda alguna, se trata de una norma de difícil cumplimiento desde un punto de vista sociológico.

“Cualquier enajenación o gravamen de predios ubicados en zonas declaradas catastradas, debe realizarse de forma exclusiva en escritura pública como requisito esencial para su validez”.²⁴

La entrada en vigencia de la Ley del Registro de Información Catastral plantea importantes retos en la modernización del sistema jurídica de tutela de la propiedad inmobiliaria para Guatemala y de los mercados de propiedad.

²⁴ **Ibid.** Pág. 35.



De una parte, el Estado debe comenzar a desarrollar políticas de ordenamiento territorial a través de la tenencia de una base de datos del padrón inmobiliario. Le corresponde al Estado, la labor de llevar a cabo el levantamiento catastral de la República, el cual como la propia Ley menciona se irá realizando en forma progresiva.

La conflictividad agraria que en la actualidad vive el país, se origina en gran medida por el bajo nivel tecnológico de los sistemas registro-notariales de representación de la realidad físico-jurídica de las fincas.

La seguridad jurídica del derecho de propiedad, considerado en todas sus dimensiones constitucionales: civil, agraria y comunitaria requiere de una modernización que se traduce en la existencia de un Registro de Información Catastral y de una reforma en la práctica notarial en las cotidianas transacciones que el mercado nacional de tierras requiera, la exigencia de plano catastral de la finca en cualquier operación, se convierte en norma de orden público, la obligación de doble registro: inmobiliario y catastral.

Sin embargo, como todo instituto nuevo que arriba al sistema jurídico, requerirá de un cambio cultural progresivo, tanto en los operadores como en los usuarios, la confiabilidad de la nueva institucionalidad se verá a prueba en todo momento.

La tesis constituye un estudio técnico y científico para la ciudadanía guatemalteca, estudiantes y profesionales del derecho, al señalar la importancia legal del Registro de Información Catastral y los criterios que fundamentan el papel notarial para garantizar



jurídicamente la eficiencia, seguridad y confianza en los derechos y mercados de propiedad en Guatemala.





CONCLUSIONES

1. No existen cambios legislativos que permitan el establecimiento de un sistema de catastro descentralizado, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria, y ello no ha permitido el adecuado cumplimiento de las funciones que deben cumplirse en el proceso catastral del país que garantice confianza en los derechos y mercados de propiedad.
2. Existe un elevado nivel de incertidumbre notarial que ha causado el incremento de los casos de falsedad documental, que ha erosionado la confianza en el sistema registral, sin que el registro en la gran mayoría de los casos, haya tenido responsabilidad por cuanto ésta más bien tiene su origen en el relajamiento y en el irresponsable ejercicio de la función notarial.
3. La falta de una adecuada correlación de las funciones notariales y de los cimientos idóneos para la existencia y el positivo funcionamiento de un sistema normativo confiable, expedito, efectivo y eficiente, que genere seguridad, certeza y publicidad de los derechos y actos inscritos, no permite el cumplimiento de la normativa regulada en la Ley del Registro de Información Catastral.



4. A pesar de la existencia de un marco jurídico regulador del proceso catastral y de la institución responsable de su promoción y desarrollo, no existe un contexto encargado de la búsqueda efectiva de soluciones a la problemática de los derechos y mercados de propiedad y al establecimiento de bases sólidas para que se garantice la seguridad jurídica de la propiedad en Guatemala.



RECOMENDACIONES

1. El Consejo Directivo del Registro de Información Catastral (RIC), tiene que indicar la inexistencia de cambios legislativos que permitan establecer un sistema de catastro descentralizado, eficiente, financieramente sostenible y de actualización obligatoria para cumplir con las funciones del proceso catastral que asegure la confianza en los derechos y mercados de propiedad.
2. La Dirección Ejecutiva Nacional del Registro de Información Catastral, debe señalar el alto nivel de incertidumbre notarial que ha generado el incremento de los casos de falsedad documental que erosionan la confianza en el sistema registral, sin que el registro en la mayoría de casos tenga responsabilidad, por cuanto la misma tiene su origen en el irresponsable ejercicio notarial.
3. El Director Ejecutivo Nacional del Registro de Información Catastral, tiene que dar a conocer la falta de correlación de las funciones notariales y de los cimientos idóneos para la existencia de un sistema normativo confiable, efectivo y eficiente, generador de seguridad, certeza y publicidad de los derechos y actos inscritos y ello no ha permitido cumplir con la Ley del Registro de Información Catastral.



4. El gobierno de Guatemala, debe indicar que a pesar de la existencia de un marco jurídico regulador del proceso catastral y de la institución responsable de su promoción y desarrollo, no existe un contexto encargado de buscar soluciones a los problemas de derechos y mercados de propiedad y del establecimiento de bases sólidas para garantizar la seguridad jurídica de la propiedad.



BIBLIOGRAFÍA

- BOLAÑOS MORATAYA, Teresa Marleni. **Derecho notarial**. Guatemala: Ed. Universitaria, 2008.
- CARRAL, Luis. **Derecho registral**. México, D.F.: Ed. UTEHA, 2003.
- COLÓN MARTÍNEZ, Ana Lucía. **Manual del derecho de la propiedad**. Guatemala: Ed. IUS, 2009.
- GARRIDO ESCOBAR, José Manuel. **Instituciones del derecho registral**. Barcelona, España: Ed. Spes, S.A. 1984.
- GRAMAJO COLMENARES, Erick. **Derecho de la propiedad**. Caracas, Venezuela: Ed. Ediciones Flor, 1984.
- GONZÁLEZ BARRÓN, Guillermo. **Introducción al derecho registral**. México, D.F.: Ed. Jurista editores, 2005.
- GONZÁLEZ ESPAÑA, Marco Antonio. **Tratado de derecho registral**. Madrid, España: Ed. Aguirre, 1989.
- GONZÁLEZ GÁLVEZ, Jorge Luis. **Derecho notarial y registral**. Bogotá, Colombia: Ed. Produmeditos, 1997.
- IZAGUIRRE CIFUENTES, Héctor José. **Principios del derecho de la propiedad**. México, D.F.: Ed. Nacional, 1985.
- MADRID ASECIO, Arturo. **Introducción al derecho registral y notarial**. Madrid, España: Ed. Aguirre, 1993.
- MARROQUIN LÁINEZ, Guillermo. **El saneamiento de la propiedad**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 2005.



MELÉNDEZ NOVOA, Luisa. **Fundamentos del derecho registral.** México, D.F.: Ed. Porrúa, 2004.

MONTOYA CISNEROS, Roberto. **Derecho de la propiedad.** México, D.F.: Ed. Porrúa, S.A., 1994.

MOSCOSO LARIOS, José. **El derecho registral en la jurisprudencia comentada.** Madrid, España: Ed. REUS, 199.

NÚÑEZ OVIEDO, Juan Carlos. **Introducción al derecho notarial.** México, D.F.: Ed. Porrúa, 2000.

LARA VILLACENCIO, Alfredo Manuel. **Apuntes del derecho registral guatemalteco.** Guatemala: Ed. Universitaria, 2002.

LINARES BARRONDO, Alejandro. **Registro de la propiedad en Guatemala.** Guatemala: Ed. Ediciones Pereira, 2006.

VICENTE GIMÉNEZ, Fernando. **Curso de derecho registral.** Buenos Aires, Argentina: Ed. La Académica, 1991.

ZANDIA VELÁSQUEZ, Ana Isabel. **Derecho de la propiedad.** Bogotá, Colombia: Ed. Italgaf, 1982.

ZARAGOZA, Juan José. **Funcionamiento del Registro de la Propiedad guatemalteco.** Guatemala, Ed. Ediciones San Pablo, 2006.

Legislación:

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

Código Civil. Decreto Ley 106 del Jefe de la República de Guatemala, 1963.



Código de Notariado. Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, 1947.

Ley del Registro de la Información Catastral. Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, 2005.