

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



**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA IMPORTANCIA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL
REGISTRO FISCAL DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES
INMUEBLES**

HARRIET MISHEL CABALLEROS

GUATEMALA, JUNIO DE 2015

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

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA IMPORTANCIA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL REGISTRO
FISCAL DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES**



TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

por

HARRIET MISHEL CABALLEROS

Previo a conferírsele el Grado Académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, junio de 2015

**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.	Luis Rodolfo Polanco Gil
VOCAL II:	Licda.	Rosario Gil Pérez
VOCAL III:	Lic.	Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV:	Br.	Mario Roberto Méndez Alvarez
VOCAL V:	Br.	Luis Rodolfo Aceituno Macario
SECRETARIO:	Lic.	Daniel Mauricio Tejeda Ayestas

RAZÓN: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenidos de la tesis”. (Artículo 43 del normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, treinta y uno de mayo del año dos mil once.

ASUNTO: HARRIET MISHEL CABALLEROS, CARNÉ NO. 200021512. Solicita que para la elaboración de su tesis de grado, se le apruebe el tema que propone, expediente No. 362-11.

TEMA: "ANÁLISIS JURÍDICO DE LA IMPORTANCIA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL REGISTRO FISCAL DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES".

Con base en el dictamen emitido por el (la) consejero (a) designado (a) para evaluar el plan de investigación y el tema propuestos, quien opina de que se satisfacen los requisitos establecidos en el Normativo respectivo, se aprueba el tema indicado y se acepta como asesor (a) de tesis al (a la) Licenciado (a): Amelia Salazar López Abogado (a) y Notario (a), colegiado (a) No. 3,758.


LIC. CARLOS MANUEL CASTRO MONROY
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



Adjunto: Nombramiento de Asesor
c.c. Unidad de Tesis
CMCM/jrvch

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Edificio S-7, Ciudad Universitaria Zona 12 - Guatemala, Guatemala





Licenciada
Amelia Salazar López
Abogada y Notaria
Teléfonos: 24788111-41833816

Guatemala, 23 de mayo de 2014

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



Estimado Doctor Mejía Orellana:

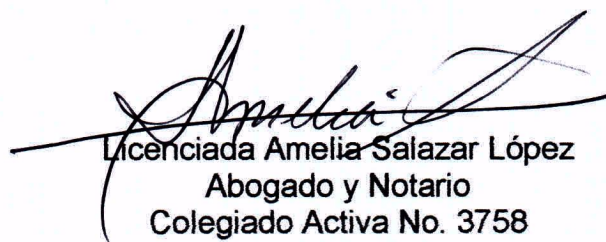
Con el respeto debido me es grato informarle, que en cumplimiento de resolución emanada de la Unidad de Asesoría de Tesis, de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, he asesorado a la Bachiller **HARRIET MISHÉL CABALLEROS**, en su trabajo de tesis titulado: **“ANÁLISIS JURÍDICO DE LA IMPORTANCIA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL REGISTRO FISCAL DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES”**, con carnet No. 200021512; trabajo que ha concluido satisfactoriamente, en razón de lo cual hago de su conocimiento lo siguiente:

- a. El aporte de la presente investigación consiste en analizar la importancia de la actualización del Registro Fiscal a cargo de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, dependencia del Ministerio de Finanzas Públicas; regulado en el Decreto No. 15-87 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles, y la importancia que tiene en la fiscalidad inmobiliaria. Durante el desarrollo del presente trabajo la bachiller enfocó el tema con propiedad utilizando un lenguaje claro y fácil de comprender, ordenando los capítulos acorde al tema y a la investigación; es de indicar que el contenido científico es de carácter jurídico, el cual se analiza desde la perspectiva legal así como explicativa de los diferentes procesos que en esa materia se dan.
- b. La bachiller Caballeros desarrolla su trabajo bajo un correcto marco teórico y legal, amplio y preciso, utilizando la bibliografía suficiente que da validez a la investigación realizada; para lo cual aplicó los métodos de investigación deductivo e inductivo, así como el analítico y el sintético, con lo que comprobó la hipótesis rectora, al realizar diferentes análisis y observaciones apoyados por la técnica de las fichas bibliográficas las cuales resumieron la

información obtenida de diferentes fuentes, cumpliendo con los requisitos técnicos y científicos de una investigación de esta naturaleza.

- c. Durante el desarrollo del presente trabajo, se revisó la redacción y se sugirió algunas correcciones de tipo gramatical las cuales eran necesarias para una mejor comprensión estética del tema que se desarrolla.
- d. En cuanto al contenido científico del presente trabajo de tesis, consiste en el Análisis Jurídico de la importancia de la actualización del registro fiscal de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, estableciéndose la importancia de la actualización del Registro Fiscal, por ser un registro con múltiples fines, dentro de los que está ser base impositiva para la fiscalidad Inmobiliaria.
- e. Las conclusiones y recomendaciones. Comprenden los aspectos más importantes del tema tratado y se desarrollaron de una manera clara y sencilla conforme a los cambios que le indiqué al sustentante, las cuales son congruentes con la investigación.
- f. La bibliografía que se utilizó es suficiente, debido a que la información recabada se obtuvo de diversos libros de diferentes tratadistas, así como de investigación in situ, en la institución que tiene a su cargo el registro relacionado.
- g. Considero que el trabajo expuesto satisface los requisitos que establece el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura de Ciencias Jurídicas y Sociales y el Examen General Público por lo que emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el mismo continúe el respectivo trámite.

De manera muy respetuosa me suscribo de usted,




Licenciada Amelia Salazar López
Abogado y Notario
Colegiado Activa No. 3758

Lic. Amelia Salazar López
ABOGADO Y NOTARIO



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 08 de abril de 2015.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante HARRIET MISHEL CABALLEROS, titulado ANÁLISIS JURÍDICO DE LA IMPORTANCIA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL REGISTRO FISCAL DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.


 FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
 SECRETARIA
 GUATEMALA, C. A.

BAMO/srrs.




 Lic. Avidán Ortiz Orellana
 DECANO
 FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
 DECANATO
 GUATEMALA, C. A.





DEDICATORIA

- A DIOS:** Por haberme dado salud para lograr mis objetivos y poder cumplir mi meta.
- A MI BISABUELA:** Maria Dominga, gracias por tu sabiduría, que influyó en mí la madurez para lograr todos los objetivos en la vida.
- A MI ABUELA:** María Magdalena, † quien con mucho cariño, amor y ejemplo hizo de mí una persona con valores para poder desenvolverme.
- A MI MAMÁ:** Silvia Leticia, cuyo vivir me ha mostrado que en el camino hacia la meta, se necesita de la dulce fortaleza para aceptar las derrotas y del sutil coraje para derribar miedos.
- A MI ESPOSO:** Que ha estado a mi lado dándome cariño, confianza y apoyo incondicional para seguir adelante, para cumplir otra etapa en mi vida, gracias por estar siempre a mi lado, te amo Héctor.
- A MIS HIJOS:** Dénis José y Rosemberg Emanuel, quienes son el motivo y la razón que me ha llevado a seguir superándome día a día, para alcanzar mis más apreciados ideales de superación, que mi triunfo hoy les sirva para forjar su meta en el mañana.
- A MIS TÍOS Y TÍAS:** Silvia, Julieta, Marina Esperanza, Gilberto, Francisco, Laura, Paulo, † por todas las enseñanzas a lo largo de mi vida, en especial la Lidia Adriana por ser como una madre y brindarme su apoyo, sacrificio y amor.
- A MIS HERMANOS:** Gabriel y Josué, que este triunfo sea un aliciente para su superación.
- A MI SUEGRA:** Consuelo de León, por su apoyo y especial cariño.
- A MIS CUÑADOS:** Rosalba, Raul, Emilio y Sergio, por su gran apoyo.
- A MIS SOBRINOS:** Como un ejemplo para sus vidas futura en especial a Paulina, Ismael, Estefani y Christopher con cariño.
- A MI AHIJADO:** Mynor, como un ejemplo para su vida futura.
- A MIS PRIMOS:** Como un aliciente para su vida, en especial a Nery, Olga y Maria, por su apoyo.



**A MIS COMPAÑEROS
DE ESTUDIOS:**

Por todo el apoyo brindado a lo largo de nuestro camino en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

A MI JEFE:

Elmer Miranda, por todo el conocimiento trasladado, apoyo y amistad.

A MIS AMIGAS Y

AMIGOS:

Por el apoyo brindado en mi vida y sobre todo por la amistad.

A MI ASESORA:

Licenciada Amelia Salazar, por toda la ayuda brindada en la elaboración del presente trabajo.

A MI MADRINA:

Licenciada Yolanda de León, por su apoyo, con especial cariño.

ESPECIALMENTE:

A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA Y A LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, mi casa de estudios, con un profundo y especial agradecimiento.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. Derecho registral.....	1
1.1. Definiciones.....	1
1.2. Finalidad del derecho registral.....	2
1.3. Principios registrales.....	2
1.3.1. Principio de Inscripción.....	3
1.3.2. Principio de publicidad.....	4
1.3.3. Principio de especialidad o de determinación.....	5
1.3.4. Principio de legalidad.....	5
1.3.5. Principio de tracto sucesivo.....	6
1.3.6. Principio de legitimación.....	7
1.4. Registros públicos inmobiliarios existentes en Guatemala.....	8
1.4.1. Registro general de la propiedad.....	9
1.4.2. Registro y catastro municipal.....	10
1.4.3. Registro de Información Catastral –RIC-.....	11
1.4.4. Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles.....	13



CAPÍTULO II

2. La prestación tributaria

2.1. Tributo.....	15
2.2. Clases de tributo.....	15
2.2.1. Impuestos.....	15
2.2.2. Arbitrios.....	16
2.2.3. Contribuciones especiales.....	16
2.2.4. Contribuciones especiales por mejoras.....	16
2.3. La obligación tributaria.....	16
2.3.1. Caracteres.....	20
2.4. Sujetos de la relación tributaria.....	21
2.5. Prestación tributaria.....	22
2.6. Impuesto.....	23
2.7. Respecto a los impuestos que gravan los bienes inmuebles en Guatemala.....	24
2.7.1. Sobre transferencia de bienes inmuebles.....	24
2.7.2. Sobre tenencia de bienes.....	28



CAPÍTULO III

Pág.

3. Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI).....	31
3.1. Antecedentes históricos de DICABI.....	31
3.1.1. Inicio del proceso de descentralización.....	32
3.2. Misión.....	33
3.3. Visión.....	34
3.4. Estructura organizacional.....	34
3.5. Funciones.....	35
3.5.1. Dirección.....	35
3.5.2. Subdirección.....	36
3.5.3. Unidad de servicios administrativos internos.....	37
3.5.4. Departamento de avalúos.....	38
3.5.5. Departamento de impuestos al patrimonio.....	39
3.5.6. Departamento de registros fiscales.....	41



CAPÍTULO IV

4. Matrícula fiscal.....	43
4.1. Antecedente histórico.....	43
4.2. Definición de matrícula fiscal.....	50
4.3. Función.....	50
4.4. Formas de actualización.....	55
4.5. Servicios que se prestan con base al registro fiscal inmobiliario (matrícula fiscal).....	62



CAPÍTULO V

Pág.

5. Presentación del análisis jurídico.....	75
5.1. Importancia del registro fiscal de DICABI.....	75
5.2. Desactualización del registro fiscal inmobiliario.....	78
5.3. Problemas que actualmente impiden la actualización del registro fiscal.....	78
5.4. Consecuencias jurídicas de la desactualización del registro fiscal de DICABI.....	81
5.5. Planteamiento de soluciones a los problemas de la actualización del registro fiscal.....	82
5.6. Implementación de servicios electrónicos para actualización del registro fiscal.....	83
CONCLUSIONES.....	85
RECOMENDACIONES.....	87
ANEXO.....	89
BIBLIOGRAFÍA.....	101



INTRODUCCIÓN

El Registro Fiscal de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI– es uno de los registros más importantes, por las implicaciones jurídicas y económicas que tiene en el ámbito de la fiscalidad inmobiliaria en Guatemala, debido a que es la base impositiva de los impuestos al patrimonio.

La hipótesis planteada para el presente trabajo fue: el conflicto de leyes que se da específicamente entre el Artículo 38 del Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala, Código de Notariado, el cual establece que los notarios al intervenir en las escrituras por actos o contratos relacionados directamente con el impuesto sobre venta y permuta de bienes, deberán dar aviso a la DICABI y a las municipalidades respectivas; y el Artículo 43 del Decreto 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, establece que los notarios al autorizar instrumentos públicos que contengan contratos de compraventa o traspaso de bienes, deberán dar aviso a la DICABI o a las municipalidades respectivas, es la causa de no estar actualizado el Registro Fiscal Inmobiliario.

El propósito de la investigación es determinar la importancia de la actualización del registro fiscal inmobiliario, por sus implicaciones jurídico legales que tiene en el ámbito de la fiscalidad inmobiliaria.

La investigación se dividió en cinco capítulos: El primer capítulo contiene lo relativo al derecho registral, indicando la definición, finalidad, principios y registros públicos inmobiliarios existentes en Guatemala; el segundo capítulo lo constituye el tema, la prestación tributaria, tomando en consideración el tributo, las clases de tributo, la obligación tributaria, prestación tributaria, el impuesto y lo relativo a los impuestos que gravan los bienes inmuebles en Guatemala; en el tercer capítulo se da a conocer la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles-DICABI-, sus antecedentes históricos, misión, visión, estructura organizacional y sus funciones; el cuarto capítulo



lo refiere específicamente el tema del registro fiscal inmobiliario la matrícula fiscal, sus antecedentes históricos, la definición, la función, formas de actualización y los servicios que prestan; y el quinto capítulo lo forma el tema presentación del análisis jurídico de la desactualización del registro fiscal Inmobiliario tomando en cuenta la importancia del registro, causas, problemas y consecuencias de la desactualización, planteamiento de soluciones y la implementación de servicios electrónicos.

En el proceso de la investigación se utilizaron los métodos del análisis por medio del estudio de la legislación respectiva, la síntesis referente a la problemática del tema en mención, inducción a través del estudio de los conceptos generales, la deducción a través del resultado del trabajo de campo y científico en forma indagadora, demostrativa y expositiva desde el inicio a la culminación de la misma, así como aplicación de técnicas bibliográficas, entrevistas, encuestas.

Finalmente se incluyen las conclusiones y recomendaciones, con la expectativa de que el presente trabajo demuestre la importancia de la actualización del Registro Fiscal Inmobiliario de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles-DICABI-.



CAPÍTULO I

1. Derecho registral

1.1. Definiciones

“Es la rama del derecho que regula la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos que las afectan, así como los efectos derivados de dicha registración.”¹

El derecho registral no es más que el derecho inmobiliario, funcionando a través del registro de la propiedad, institución que rige un mecanismo fundamental, de modo que es la formación, transferencia y pérdida de los derechos reales sobre inmuebles, al ser contemplados a través de los asientos registrales provoca principios y normas cuyo conjunto constituye el derecho hipotecario en sentido amplio o sea el derecho inmobiliario registral.

“El derecho inmobiliario es aquella parte del derecho civil, que regula expresión o constatación en el registro de la propiedad de los actos de constitución, reconocimiento, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y los efectos de dicha registración, así como la expresión y efectos de las garantías estrictamente registrales”.²

¹ Palacios Echeverría, Iván. **Manual de Derecho Registral**. Pág. 13

² Barrios Carrillo, Axel Estuardo Alfonso. **Aspectos fundamentales de los Registros de Guatemala**. Pág. 12.



“Es la rama del derecho que estudia todo lo relativo a los registros públicos, en el caso del inmobiliario, específicamente al registro de la propiedad, institución a quien corresponde, llevar cuenta y razón de los bienes inmuebles, derechos reales y gravámenes, desde su creación hasta su extinción.”³

Teniendo en cuenta las definiciones acotadas el derecho registral, es la rama del derecho que se encarga de las normas legales, que sean relativas a la inscripción, modificación o extinción de los derechos sobre los bienes muebles o inmuebles.

1.2. Finalidad del derecho registral

“La finalidad primordial del Derecho Registral es dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario”.⁴

1.3. Principios registrales

“Los principios registrales explican el contenido y función del registro público, además están totalmente entrelazados unos con otros de tal manera que no existen en forma independiente”.⁵

Son las ideas principales que inspiran el ordenamiento del sistema registral y se pueden citar los siguientes:

³ Muñoz, Nery Roberto. **Derecho Registral Guatemalteco**. Pág. 3

⁴ Palacios Echeverría. **Ob. Cit.** Pág. 14

⁵ Pérez Fernández Del Castillo. **Derecho Registral**. Pág. 71



1.3.1. Principio de inscripción

“Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el registro público, también significa el acto mismo de inscribir. Mismos que surten sus efectos jurídicos extraregistralmente, adquiere al inscribirse mayor firmeza o protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, y por la fuerza probatoria que les otorga el registro.

Algunas legislaciones contemplan la inscripción obligatoria, e incluso opera de oficio, en rebeldía del interesado. En ordenamientos legales diferentes, la inscripción es meramente voluntaria, siendo irrelevante su existencia registral.”⁶

“Se entiende por inscripción el asiento o razón principal que se practica en los libros o constancias del registro, con el interés propio y legal de terceros. Por ello teniendo presente que la inscripción, es el momento culminante del procedimiento publicitario. La inscripción lleva aparejada la publicidad del acto o contrato y por su medio se aseguran las relaciones legales, así como a las personas ausentes y al tráfico jurídico.

Cuando se estudia la inscripción como principio dentro del derecho registral, se ponen de manifiesto los efectos, el valor jurídico y el rol que juega en la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos sobre bienes inmuebles y muebles identificables.”⁷

⁶ Sandoval Díaz, Carlos Humberto. **Registro laboral**. Pág. 13

⁷ Acosta Morales, Manuel Antonio. **Sistema y principios rectores de los registros públicos de la propiedad de Guatemala**. Pág. 68



1.3.2. Principio de publicidad

“Desde el punto de vista del derecho registral, publicidad significa notificación hecha a terceros, con la finalidad de proteger la buena fe amparando la seguridad del tráfico inmobiliario, podemos afirmar que la publicidad es la exteriorización para la sociedad de la adquisición y mutación de derechos reales.”⁸

La publicidad de los actos del Estado adquiere singular importancia al referirla al campo del derecho registral. El Artículo 30 de la Constitución Política de la República de Guatemala y Decreto 57-2008 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Libre Acceso a la Información Pública, establece: “Publicidad de los actos administrativos. Todos los actos de la administración, son públicos. Los interesados tienen derecho a obtener, en cualquier tiempo, informes, copias, reproducciones y certificaciones que soliciten y la exhibición de los expedientes que deseen consultar, salvo que se trate de asuntos militares o diplomáticos de seguridad nacional, o de datos suministrados por particulares bajo garantía de confidencia”.

“La inscripción en los registros públicos, y su consiguiente publicidad, incide en la existencia legal de los hechos y actos jurídicos, en mayor o menor grado, atendiendo al sistema registral de que se trate.”⁹

⁸ Acosta, **Ob. Cit.** Pág. 31

⁹ Sandoval, **Ob. Cit.** Pág. 12



1.3.3. Principio de especialidad o de determinación

Es llamado también principio de determinación, porque el sistema registral exige determinar con precisión el sujeto relacionado con las consecuencias de derecho. Quizá esa designación es más correcta que la que se usa de especialidad. Cada registro específico acomoda este principio de conformidad con las características de la inscripción.

“Este principio consiste en fijar con claridad o determinar con precisión el acto, contrato o asunto registrado, de manera tal que puede individualizarse de los demás sin lugar a confundirse, en la forma y con los requisitos que en cada caso determine la ley”.¹⁰

1.3.4. Principio de legalidad

“El principio de legalidad consiste en que los documentos susceptibles de registro deben llenar los requisitos legales de forma y de fondo para que pueda efectuarse la inscripción o anotación de que se trate, lo cual implica que el registrador previamente debe analizar, revisar y determinar si procede o no la operación, se deniega o se suspende indicando en último caso los motivos y las leyes en que se funda, cuidando en todo caso en adecuar la realidad jurídica la registral”.¹¹

¹⁰ *Ibid.* Cit. Pág. 16

¹¹ *Ibid.* Pág. 17



Al principio de legalidad también se le llama principio de calificación y legalidad. Dentro de la investidura legal y obligación que le es propia al registrador cabe resaltar la función calificadora, la que permite al funcionario disponer de la facultad de apreciar, analizar, examinar y reconocer la idoneidad foral, material y de fondo de los documentos o títulos que le llegan a su poder en vía de registro.

Al registrador le asiste la misión especial, que en el registro sólo se inscriban documentos válidos en garantía de terceros; y para lograr esa viabilidad inscriptiva se requiere que los documentos o títulos susceptibles de registro reúnan todos los presupuestos legales del caso.

El registrador no debe ser un sujeto pasivo, receptor de documentos, sino al contrario debe ser un funcionario dotado de altos conocimientos científicos, con una solvente, solidez y especializada cultura jurídica que le habiliten de la autoridad suficiente para aceptar, suspender o denegar la inscripción de documentos o títulos que contengan actos o contratos que lleguen a su poder.

1.3.5. Principio de tracto sucesivo

“Los asientos del registro se deben enlazar unos con otros en forma ininterrumpida, asegurando que los derechos reales, objeto de la inscripción han sido constituidos,



transferidos o cancelados por la persona que en el registro aparece con derecho a ello”.¹²

“Ya que debe existir una relación íntima entre las inscripciones que anteceden y la que ha de efectuarse, respetando así una estricta correlación entre éstas, así mismo debe de haber también una estricta relación entre el documento que dará lugar a la presente inscripción con el último que aparezca ya anotado, pudiendo llevar en forma clara y eficaz la historia total de las fincas. Este principio exige un orden o continuidad entre los subsiguientes titulares del dominio o derecho real inscrito, de tal manera que resulte perfectamente concatenada la trasmisión o constitución de dichos derechos reales”.¹³

1.3.6. Principio de legitimación

“Este principio otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su trasmisión. Considerando como uno de los principios más importantes, ya que la legitimación se considera como el reconociendo hecho por la norma jurídica de poder realizar un acto jurídico con eficacia. Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, siendo genuino y verdadero. Dicho en otras palabras, quien adquiera del titular el derecho con mismos términos en que aparezca recogido en el Registro”.¹⁴

¹² Palacios Echeverría. **Ob. Cit.** Pág. 27

¹³ Dosamantes Teran, Jesús Alfredo. **Los principios registrales y el Registro Nacional Agrario.** Pág. 13

¹⁴ Montes. **Ob. Cit.** Pág. 237



1.4. Registros públicos inmobiliarios existentes en Guatemala

“Se define como un establecimiento o fundación de una cosa; cosa establecida o fundada; cada una de las organizaciones fundamentales de un estado, nación o sociedad. Se considera que los registros son una dependencia estatal formada por un conjunto de recursos humanos y técnicos, cuyo funcionamiento está regulado por el derecho como instrumento básico de la ciencia registral y como instrumento de las restantes ramas en que se divide el derecho.

La importancia fundamental es la seguridad del orden jurídico que reviste la organización registral pública se le otorga un carácter preponderante dentro de las creaciones jurídicas del Estado, cuyo fin esencial es la conservación de las situaciones jurídicas registrales, dotándolas de una presunción de legitimidad que opera mientras no se declare su nulidad o resolución.

El Estado encarga a los registros públicos la función de dejar constancia válida de los hechos y actos de trascendencia jurídica que se inscriben conforme determinado sistema uniforme, regulado por la legislación aplicable a cada registro. Para facilitar el tráfico jurídico se le otorga credibilidad a sus asientos, mediante la fe pública registral, susceptible de un análisis y corroboración posterior.

“Mediante el principio de publicidad se informa la actividad administrativa del Estado obliga a los registros públicos a revelar su contenido, con las excepciones constitucionales y legales aplicables al dato registral de que se trate.”¹⁵

1.4.1. Registro general 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. De este registro se obtiene la inscripción de los inmuebles en folio real, es decir su identificación registral por medio de finca-folio-libro, para su correlación catastral y fiscal.

Según el Artículo 1125 del Decreto Ley 106 del Congreso de la República de Guatemala, Código Civil, en el registro se inscribirán:

- “a) Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
- b) Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- c) La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
- d) Los actos y contratos que trasmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

¹⁵ Barrios, Ob. Cit. Pág 16

- e) Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
- f) Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y
- g) El arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;
- h) La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
- i) 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”

1.4.2. Registro y catastro municipal

Se faculta constitucionalmente a todas las municipalidades de la República de Guatemala, para elaborar y mantener actualizado su catastro municipal y darle el mantenimiento eficiente para su uso multifinalitario a nivel local, y en forma coordinada, a nivel nacional.

Su función principal actualmente está enfocada al ordenamiento territorial y control urbanístico, así como a la eficiente y eficaz administración del impuesto único sobre inmuebles, para el fortalecimiento financiero propio.



1.4.3. Registro Información Catastral –RIC-

Derivado del acuerdo de paz sobre aspectos económicos y situación agraria, surge esta institución cuya principal misión consiste en modernizar y actualizar al país, al realizar el inventario de los bienes inmuebles, y determinar cuántos son, dónde están, cómo y de quién es el propietario o posesión.

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 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.

Según el Artículo 3 de la Ley de Registro Catastral, este tendrá las funciones siguientes:

- a) Establecer, mantener y actualizar el catastro nacional de acuerdo a lo preceptuado en la Ley y sus reglamentos.
- b) Definir políticas, estrategias y planes de trabajo en materia catastral.
- c) Registrar y actualizar la información catastral como responsabilidad exclusiva del Estado, y extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y de cualquier otro documento que esté disponible.
- d) Definir políticas para percibir y administrar los ingresos provenientes de la prestación de servicios y venta de productos catastrales.

- e) Proveer al Registro de la Propiedad la información que en los análisis realizados en el proceso catastral se determine que es susceptible de saneamiento, coordinando las actividades para tal efecto.
- f) Coadyuvar en los estudios necesarios para la definición de los problemas nacionales relativos a la propiedad y tenencia de la tierra y en las propuestas jurídicas de su solución.
- g) Promover el intercambio y la coordinación de la información básica del RIC con la de otras instituciones, a efecto de obtener su máximo aprovechamiento en beneficio del desarrollo nacional.
- h) Coordinar con el Registro de la Propiedad la información básica registro catastro.
- i) Evaluar periódicamente todos los procedimientos del proceso catastral para proveer a su actualización tecnológica.
- j) Coordinar con el Instituto Geográfico Nacional para la elaboración de la base cartográfica y la obtención de información de límites municipales y departamentales.
- k) Proveer informes y estudios técnicos de las zonas en proceso catastral o catastrado a las instituciones responsables de la resolución de conflictos agrarios, a aquellas encargadas de programas de adjudicación de tierra y de regularización de la tenencia de la misma y a cualquiera otra institución estatal o privada que lo solicite.
- l) Cooperar con las autoridades administrativas, judiciales, municipales y otros entes públicos cuando éstas requieran informes en materia catastral.
- m) Apoyar a los órganos jurisdiccionales en los expertajes necesarios para la solución de conflictos en los que exista dificultad de ubicación espacial de fincas, siempre que se

trate de zonas en proceso catastral, zonas declaradas catastradas o zonas que hubieran sido objeto de catastro focalizado.

n) Celebrar convenios con las autoridades administrativas, municipales y otros entes públicos y privados que requieran información o estudios catastrales, o bien proporcionar información y asesoría gratuita de interés para los usuarios catastrales.

o) Promover y divulgar el proceso catastral en coordinación con las municipalidades, las autoridades comunitarias y las organizaciones de la sociedad civil, por todos los medios posibles y en los distintos idiomas que se hablan en el país, cuando así se requiera.

p) Coordinar con las oficinas de ordenamiento territorial y control inmobiliario de las municipalidades o las oficinas que cumplan dichas funciones, para la aplicación de la presente Ley y sus reglamentos.

q) Planificar y ejecutar un proceso permanente de formación y capacitación para el desarrollo territorial y catastral.

r) Autorizar a técnicos y/o profesionales egresados de carreras afines a la Agrimensura, para la realización de operaciones catastrales, de los cuales llevará un registro.

s) Otras no especificadas que sean inherentes al proceso catastral.”

1.4.4. Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles

Es la dependencia del Ministerio de Finanzas Públicas encargada de administrar el impuesto único sobre inmuebles -IUSI- de 64 municipalidades no descentralizadas, prestar asesoría y capacitación a técnicos y autoridades municipales en materia de



administración del impuesto único sobre inmuebles -IUSI- y valuación inmobiliaria a través de la unidad de asesoría técnica y municipal, y departamento de avalúo de bienes inmuebles.

Coordinar la determinación y liquidación del impuesto hereditario, de todos los procesos sucesorios sobre herencias, legados y donaciones, a través del departamento de impuestos al patrimonio.

Elaborar y mantener actualizado el catastro y registro fiscal de los bienes inmuebles ubicados en todo el territorio nacional de la República de Guatemala, a través de la matrícula fiscal individual de cada propietario.

Según lo desarrollado se puede determinar que el derecho registral es el pilar fundamental de la seguridad jurídica en materia inmobiliaria, derivado que es la rama del derecho que se encarga de normar lo relativo a inscripción y transmisión de bienes en los registros inmobiliarios.

CAPÍTULO II

2. La prestación tributaria

2.1 Tributo

Se puede definir desde dos puntos de vista:

a) Legal:

Son las prestaciones comúnmente en dinero que el Estado exige en ejercicio de su poder tributario, con el objeto de obtener recursos para el cumplimiento de sus fines (Artículo nueve Código Tributario, Decreto número 6-91 del Congreso de la República).

b) Doctrinario:

“Impuesto, contribución u otra obligación fiscal. Gravamen, carga, servidumbre. Obligación, censo.”¹⁶

2.2. Clases de tributo

2.2.1. Impuestos

Es la cantidad de dinero o parte de dinero del sujeto contribuyente que el Estado le exige obligatoriamente con el objeto de realizar servicios públicos; la tasa, que es la cantidad de dinero que el Estado percibe en virtud de la prestación de determinado

¹⁶ Ossorio, Manuel. *Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales*. Pág. 95



servicio o un uso público, proporcionado por ese servicio o uso, por una ventaja diferencial.

2.2.2. Arbitrios

Es el tributo decretado por ley a favor de una o varias municipalidades.

2.2.3. Contribuciones especiales

Es el tributo que tiene como determinante del hecho generador, beneficios directos para el contribuyente, derivados de la realización de obras públicas o de servicios estatales.

2.2.4. Contribuciones especiales por mejoras

Es un tributo especial, que se impone en virtud de un beneficio especial, aportado a algún bien del patrimonio del contribuyente, por una obra pública que realiza la administración pública (sea directa o concesionariamente).

2.3. La obligación tributaria

Constituye un vínculo jurídico de carácter personal, entre la administración tributaria y otros entes públicos acreedores del tributo y los sujetos pasivos de ella, tiene por objeto la prestación de un tributo.

“Se ha dicho que los impuestos son el precio que pagamos por la civilización y que la mayor parte de estos contribuyen una obligación del ciudadano de pagarlos y se espera que cumpla con ello espontáneamente”.¹⁷

La sociedad organizada, arrastra consigo el imperativo de que los gobernantes creen obligaciones tributarias con la finalidad de sostenerse y alcanzar los fines perseguidos de beneficio común temporal.

La creación de las obligaciones tributarias se hace a través de normas de carácter imperativo esperando obtener de los pobladores el cumplimiento de sus obligaciones, sean permanentes o temporales sin reconocer calidades o cualidades para su cumplimiento, salvo aquellos entes a quienes se exime por un acto realizado.

“El hombre aislado o agrupado tiene, por naturaleza, que desarrollar actividades que tiendan al objetivo de procurarse a si mismo o a sus congéneres más cercanos, bienestar y satisfacción a sus necesidades, inmediatas o mediatas, la actividad económica desenvuelta constituye el esfuerzo que hace para satisfacerlas”¹⁸

La sociedad organizada tiende a desplegar actividades económicas, supraactividad económica, las cuales se denominan actividades financieras del Estado, aspirando obtener y procurar los bienes con que satisfacer las necesidades públicas. La actividad financiera del Estado evoluciona relacionando tres elementos:

¹⁷ Reynoso M. A. Roberto. **Finanzas públicas**. Pág. 73

¹⁸ Batres, José María. **Manual de finanzas públicas**. Pág. 28



obtener y procurar los bienes con que satisfacer las necesidades públicas. La actividad financiera del Estado evoluciona relacionando tres elementos:

- a) El sujeto activo: constituido por el Estado, quien es el que crea la norma positiva
- b) El sujeto pasivo: configurado por el contribuyente contra quien se dirige la norma impositiva y la obligación que de ella emana
- c) La obligación: esencia de la relación jurídica creada para los otros elementos mencionados es decir el impuesto a pagar por cada individuo

Las normas tributarias tienen una razón de ser, sostener al Gobierno y al Estado, esto le permite costear obras que satisfagan las necesidades de los habitantes del estado, sean contribuyentes o no.

El derecho tributario y la economía del estado, giran y se desenvuelven a través de la obligación tributaria: es decir, alrededor de la relación jurídica existente entre el sujeto activo (Gobierno y Estado) y el sujeto pasivo de la obligación (contribuyente), la cual es creada por una norma que garantiza el derecho que tiene aquel de cobrar y de percibir el tributo del contribuyente al producir un acto o actividad determinada.

La obligación tributaria, como institución del derecho del Estado, requiere de varios requisitos. Indispensables, para que surtan efectos y sea exigible de quien resulta ser el contribuyente entre éstos se encuentran:

- a) La relación jurídica: Debe, necesariamente existir una relación o enlace entre las partes que intervienen en el proceso tributario; entre el particular contribuyente y el

Estado como receptor de impuestos. Al no existir la relación, normadamente previamente, la obligación de pagar un impuesto o el derecho de percibido, no solo deja de ser obligación sino se convierte en un cobro ilegal, sancionado por el ordenamiento jurídico.

b) El ente que percibe el tributo: Existe un sólo ente dentro de la organización social que puede obtener el derecho a la obligación tributaria: El Estado. Existe el fisco (Estado) que capta los ingresos provenientes de los tributos que los contribuyentes están obligados a pagar. Es pertinente mencionar que el Estado para sostener y costear las obras públicas y satisfacer las necesidades de los habitantes debe tener vida jurídica anticipada así como tener una norma que le faculte la efectividad y validez como receptor del tributo.

c) El derecho del fisco: Para que el Estado perciba los tributos erogados por los particulares contribuyentes, como parte de la relación jurídica preestablecida, debe contar con una norma que lo faculte para hacerlo pues si no se fundamenta legalmente se cometería un acto de naturaleza delictiva (cobro indebido, exacción ilegal, etc.). Solo el Estado es el ente capaz y competente para captar los tributos para los fines previstos en su constitución como Estado.

d) El pago de cantidad determinada en dinero: El contribuyente debe pagar el valor del tributo fijado en dinero o por medio de alguno de los títulos de crédito reconocidos legalmente.

e) El sujeto pasivo (contribuyente): Es la persona directamente obligada a pagar la suma de dinero determinada por la norma tributaria a favor del Estado (fisco). Todo habitante temporal o permanente que habite el territorio del Estado, sin contar con su calidad o

cualidad, se convierte en sujeto pasivo de la obligación tributaria correspondiéndole efectuarla y hacerla efectiva por los actos que realice definidos como efectos al pago del tributo.

La obligación tributaria hecha notar se denomina positiva porque “existe una obligación de dar una cosa cierta y determinada (dinero) por el contribuyente a favor del fisco por la existencia de una norma, que impera sobre ellos. De tal manera, que el pagar una cantidad de dinero, no implica en el caso de los impuestos, la recepción de una contraprestación como sucede con los tributos o tasas, sino simplemente la obligación de pagarla cuando es debido y legal hacerlo, sin esperar nada en respuesta”.¹⁹

2.3.1. Caracteres

Los caracteres de la obligación tributaria son tres:

- a) El principal
- b) El personal
- c) El obligatorio

a) El principal: La norma tributaria establece una relación jurídica de derecho no de poder que emana del Estado, por medio del Organismo Legislativo (Artículo 171 literal “A” de la Constitución Política de la República de Guatemala), convirtiéndola en la fuente principal de ingresos para el fisco, creada para sostener al Estado y sufragar las obras de beneficio público.

¹⁹ **Ibid.** Pág. 121



b) El personal: Debido a que al crearse con obligación para los contribuyentes, estos deben pagarla y el Estado el único que puede receptor su producto de parte de aquellos.

c) Es obligatoria: Porque quienes por disposición de la ley, quedan obligados a pagar en la oportunidad debida por los actos que realicen son los contribuyentes

2.4. Sujetos de la relación tributaria

Toda institución jurídica contiene elementos que lo distinguen de los otros dentro del marco del derecho; la obligación tributaria, como instituto jurídico, no escapa a tal situación y es así que tiene sus elementos propios consistentes en el Estado y el contribuyente, en el cual se encuentra incluido el tercero accesorio, el objeto, el hecho jurídico que lo genera, la causa del impuesto y las fuentes de la obligación siendo estos:

a) Sujeto activo: El sujeto activo de la obligación tributaria es el Estado o el ente público acreedor del tributo (Artículo 17 Decreto número 6-91 del Congreso de la República, Código Tributario)

Hemos visto como el Estado, titular de la potestad tributaria, se transforma (ya en papel de fisco) en sujeto activo de la relación jurídica tributaria principal.

El hecho de ser el mismo Estado el titular de la potestad ya sea originaria o derivada en virtud de la cual puede ser dictada la ley tributaria, es compatible con su situación jurídica del sujeto activo del vínculo Juris Tributario. Siendo la obligación tributaria una

consecuencia del ejercicio del poder tributario, que es inherente al poder imperio, indudablemente el sujeto activo es por excelencia el Estado en sus diversas manifestaciones.

b) Sujeto pasivo: Es el obligado al cumplimiento de las prestaciones tributarias, se en calidad de contribuyente o de responsable (Artículo 18 del Decreto número 6-91 del Congreso de la República, Código de Tributario) (Se constituye por el contribuyente y el tercero que participa en la obligación tributaria)

“Por sujeto pasivo de la obligación tributaria se entiende a la persona obligada a pagar el impuesto o prestación al Estado quien ejerce el derecho de percibirla. Es decir, la persona que tenga que pagar, periódicamente o casualmente, un impuesto al Estado o a la dependencia delegada para recibirlo, se reputa contribuyente o tributador”.²⁰

Los sujetos pasivos, contribuyentes de la obligación tributaria se clasifican personas físicas o naturales y jurídicas, estando ambas situadas en igualdad de condiciones.

2.5. Prestación tributaria

El objeto de la obligación tributaria es la prestación pecuniaria debida por el sujeto pasivo o contribuyente al Estado. Diversas son las manifestaciones y conceptos que se han dado acerca de lo que es la obligaciones tributaria constituida como el pago de una

²⁰ Reynoso M. A. Roberto. **Finanzas públicas**. Pág. 127



prestación en un momento dado y por acto determinado, siendo la más conocida la que se denomina impuesto, el cual es el objeto primordial de ella.

“Se indica que la obligación tributaria es la esencia de la relación creada para los dos elementos personales inherentes a la actividad financiera del Estado los que contribuyen, precisamente, en el impuesto a pagar por cada individuo”.²¹

Para asentar conceptos se afirma que la obligación tributaria, denominada comúnmente impuesto, requiere de dos técnicas: la administrativa, como medio de establecer y recaudar eficientemente los impuestos; y, la financiera: como problema de tipo jurídico del impuesto, un derecho fiscal.

Por técnica de impuesto se entiende, al conjunto de operaciones por la que se establece y recauda.

2.6. Impuesto

Es la prestación monetaria que el Estado exige de los contribuyentes para satisfacer necesidades colectivas, generalmente “indivisibles”.

²¹ Batres. **Ob. Cit.** Pág. 127



2.7. Impuestos que gravan los bienes inmuebles en Guatemala

2.7.1. Sobre transferencia de bienes inmuebles

a) Impuesto al valor agregado (IVA)

Es el Impuesto que todo comprador paga al Estado cuando realiza un contrato traslativo de dominio (contratos de compraventa, donaciones, adjudicaciones en pago).

Según el Artículo 3 del Decreto 27-92 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto al Valor Agregado, el hecho generador del impuesto es:

- “a) La venta o permuta de bienes muebles o de derechos reales constituidos sobre ellos.
- b) La prestación de servicios en el territorio nacional.
- c) Las importaciones.
- d) El arrendamiento de bienes muebles e inmuebles.
- e) Las adjudicaciones de bienes muebles e inmuebles en pago, salvo las que se efectúen con ocasión de la partición de la masa hereditaria o la finalización del proindiviso.
- f) Los retiros de bienes muebles efectuados por un contribuyente o por el propietario, socios, directores o empleados de la respectiva empresa para su uso o consumo personal o de su familia, ya sean de su propia producción o comprados para la reventa, o la auto prestación de servicios, cualquiera que sea la naturaleza jurídica de la empresa.

g) La destrucción, pérdida o cualquier hecho que implique faltante de inventario, salvo cuando se trate de bienes perecederos, casos fortuitos, de fuerza mayor o delitos contra el patrimonio. Cuando se trate de casos fortuitos o de fuerza mayor, debe hacerse constar lo ocurrido en acta notarial. Si se trata de casos de delitos contra el patrimonio, se deberá comprobar mediante certificación de la denuncia presentada ante las autoridades policiales y que hayan sido ratificadas en el juzgado correspondiente. En cualquier caso, deberán registrarse estos hechos en la contabilidad fidedigna en forma cronológica.

h) La venta o permuta de bienes inmuebles.

i) La donación entre vivos de bienes muebles e inmuebles.

j) La aportación de bienes inmuebles a sociedades, al tenor de lo establecido en el numeral 3 literal d) del Artículo 7 de esta ley.

En los casos señalados en los numerales 5, 6 y 9 anteriores, para los efectos del impuesto, la base imponible en ningún caso será inferior al precio de adquisición o al costo de fabricación de los bienes”.

b) Impuesto de herencias, legados y donaciones

Es denominado doctrinariamente como impuesto al enriquecimiento patrimonial gratuito.

Es un impuesto directo que grava una manifestación inmediata de capacidad contributiva derivada del enriquecimiento concreto que la porción transmitida ha significado para el heredero, legatario o donatario.



Según el Artículo 1 del Decreto 431 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto de Herencia, Legados y Donaciones, son objeto de la Ley y causarán los impuestos que en ella se establecen:

“a) Las donaciones entre vivos o enajenaciones a título gratuito, de bienes muebles o inmuebles, dinero en efectivo, acciones nominales o valores cotizables, sea cual fuere el lugar donde se encuentren, siempre que el acto o contrato se hubiere celebrado en la República;

b) Las donaciones entre vivos o enajenaciones a título gratuito de bienes muebles, dinero en efectivo, acciones nominales o valores cotizables, que se encuentren en Guatemala, aun cuando el donante o el donatario, o ambos a la vez, residan o se hallen domiciliados en el extranjero, sea cual fuere el lugar donde se celebre el contrato;

c) Las herencias, legados y donaciones por causa de muerte, de bienes muebles, dinero en efectivo, acciones nominales y valores cotizables, sea cual fuere el lugar donde se encuentren, siempre que el juicio sucesorio se abriere o radicare en la República;

d) Las herencias, legados y donaciones, por causa de muerte, de bienes muebles, dinero en efectivo, acciones nominales o valores cotizables, que se encuentren en Guatemala, sean cuales fueren el domicilio del causante, al ocurrir su fallecimiento, el lugar en que se radicare el juicio sucesorio o aquél en que se hubiere otorgado la disposición testamentaria o la escritura de donación;

e) Las herencias, legados y donaciones, por cualquier causa, de bienes inmuebles situados en la República y de derechos reales sobre los mismos, sean cuales fueren el lugar del fallecimiento del causante, el sitio en que se otorgare la disposición



testamentaria o la escritura de donación, el país en que se radicare o abriere el juicio sucesorio y el domicilio de los interesados;

f) Las herencias, legados y donaciones, por causa de muerte, de bienes inmuebles ubicados fuera de la República o derechos reales sobre los mismos, si la escritura de donación fuere otorgada en Guatemala o en ella se abriere o radicare el juicio sucesorio;

g) La remisión o condonación de deudas, sea cual fuere su naturaleza u origen, si el acto o el contrato fue celebrado en Guatemala o si los bienes que sirvieron de garantía para el cumplimiento de aquella obligación se encuentran ubicados en la República;

h) Las herencias, legados y donaciones, por cualquier causa, de derechos reales o personales, bienes de carácter mueble, dinero en efectivo, acciones nominales y valores cotizables, sea cual fuere el lugar del domicilio del donante o causante de la herencia, de la radicación del juicio sucesorio o del otorgamiento del contrato o testamento, siempre que tales valores provengan de una fuente de riqueza existente en el territorio de la República;

i) La renuncia o cancelación de derechos de usufructo o pensiones, ya sean temporales o vitalicias, sobre bienes ubicados en el país, aunque la escritura se hubiere otorgado en el extranjero”.

Base impositiva del impuesto establecida en Artículo 21 del Decreto 431 Ley del impuesto de herencias legados y donaciones, establece para el pago del impuesto, el valor que se asigne a los inmuebles heredados, legados o donados no podrá bajar del que tengan asignado en la matrícula fiscal, en la fecha del fallecimiento del autor de la herencia o del acto de la aceptación de la donación entre vivos, incluyéndose en dicho

valor el aumento que ha tenido el inmueble por concepto de mejoras o plusvalías en la época en que se practique la liquidación respectiva.

2.7.2. Sobre tenencia de bienes

a) Impuesto Único Sobre Inmuebles IUSI

En el Decreto número 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del IUSI, se establece un impuesto único anual sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el territorio de la República de Guatemala. El impuesto que establece la ley, recae sobre los bienes inmuebles, rústicos o rurales y urbanos, integrando los mismos el terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras; así como los cultivos permanentes.

Corresponde a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, el registro, control y fiscalización del impuesto.

La recaudación del impuesto y multas la hará el Ministerio de Finanzas Públicas, de acuerdo al Artículo 21 de esta ley.

Cuando las municipalidades del país posean la capacidad administrativa para absorber la recaudación del impuesto, el Ministerio de Finanzas Públicas les trasladará expresamente dicha atribución.



Para el pago de los impuestos sobre inmuebles es importante el registro fiscal inmobiliario (matrícula fiscal), según lo establece la ley, el valor que tiene inscrito el inmueble en matrícula es la base para el pago de los impuestos.





CAPÍTULO III

3. Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI)

Es la dependencia encargada de viabilizar la Descentralización del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) a todas las municipalidades de la República; además de la administración de los Impuestos al Patrimonio, integrados por el Impuesto Único Sobre Inmuebles en los casos que la administración del impuesto no se haya descentralizado a las municipalidades y el impuesto sobre Herencias, Legados y Donaciones; mantener un sistema uniforme de valuación, así como mantener actualizado el registro matricular de los bienes inmuebles de todo el territorio nacional; y coordinar las disposiciones en cuanto a registro, autorización, sanción y cancelación de las licencias de valuadores autorizados. Jerárquicamente se ubica dentro del Viceministerio de Ingresos y Evaluación del Ministerio de Finanzas Públicas.

3.1. Antecedentes históricos de DICABI

En el Acuerdo Gubernativo del 28 de diciembre de 1978 se establece la creación de DICABI, además de la institucionalización del proyecto mapeo tributario (catastro fiscal) y el levantamiento catastral para fines fiscales de todo el país.

En 1986 se recibe la administración de los impuestos al patrimonio (rentas internas trasladada la matrícula fiscal), posteriormente en 1987 se emite el Decreto 62-87 que



unifica el impuesto sobre tenencia y posesión de inmuebles (impuesto territorial + renta inmobiliaria) y se crea el impuesto único sobre inmuebles (IUSI).

Los impuestos al patrimonio que se administraban eran los siguientes:

- a) Impuesto sobre transferencia de bienes inmuebles (Alcabala), del que se realizaba la determinación y cálculo.
- b) Impuesto sobre herencias, legados y donaciones, liquidación fiscal.
- c) Impuesto único sobre inmuebles (IUSI), administración, control y cobro en toda la República, para la consolidación del catastro fiscal se realiza el autoavalúo. Implementación del avalúo fiscal para determinar base impositiva del IUSI (zonas homogéneas y manual de avalúos).

3.1.1. Inicio del proceso de descentralización

En julio de 1992 el impuesto al valor agregado y el impuesto de timbres sustituyen al alcabala en la transacción de bienes inmuebles, subsiste el valor de matrícula fiscal como base imponible mínima, en 1994 Decreto 57-94 redistribuye montos de asignación a las municipalidades por concepto de IUSI y su forma de administración municipal. Se fortalece y apremia el proceso de descentralización del IUSI hacia las municipalidades. Para el fortalecimiento de las finanzas municipales, en 1997 Decreto 122-97 transforma la determinación de la base impositiva del impuesto. Derogado por oposición popular.



En 1998 Decreto 15-98 restituye La Ley de IUSI, y se retoma la descentralización del impuesto hacia las municipalidades.

Deja en vigencia a DICABI y como ente rector en materia del Impuesto Único Sobre Inmuebles, para las siguientes actividades:

- a) Registro y control del IUSI no descentralizado.
- b) Elaborar y mantener el Catastro y Registro Fiscal de los bienes inmuebles en toda la República a través de la Matrícula Fiscal.
- c) Elaboración del Manual de Avalúos.
- d) Interrelación y colaboración con las entidades afines.
- e) Actualmente la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles administra el impuesto único sobre inmuebles de setenta y cinco 64 municipalidades no descentralizadas.
- f) Liquidación fiscal para el impuesto sobre las herencias, legados y donaciones.

DICABI cuenta con un archivo documental de la matrícula fiscal a nivel nacional.

3.2. Misión

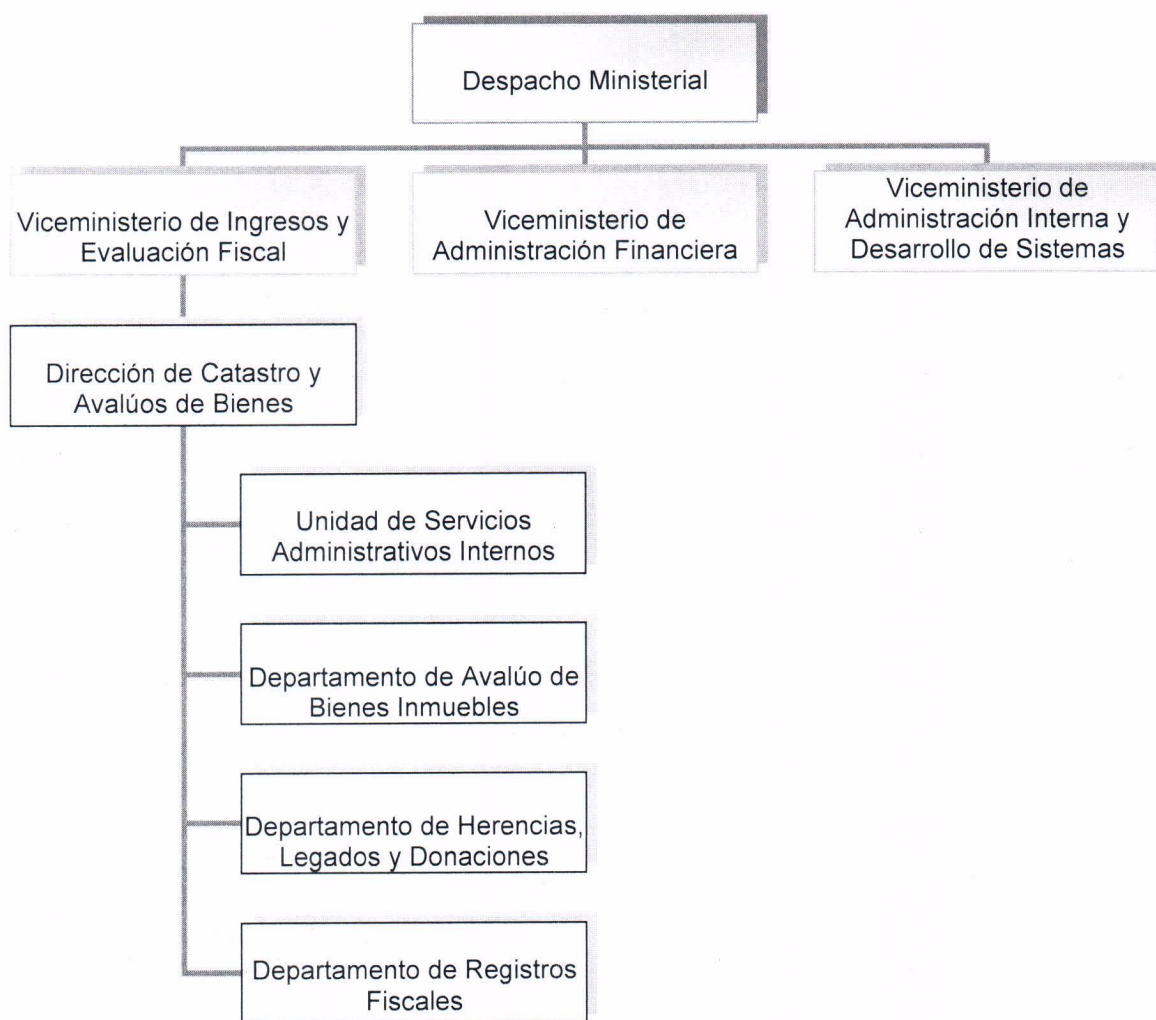
“Administrar los Impuestos al Patrimonio, integrados por el Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI- e Impuesto Sobre Herencias, Legados y Donaciones, mantener un sistema uniforme de valuación inmobiliaria, así como la práctica y aprobación de avalúos, actualizar el registro fiscal de bienes inmuebles y viabilizar la descentralización del IUSI a las municipalidades”.



3.3. Visión

“Aspiramos a mantener actualizados nuestros registros, base de datos, valores de suelo y construcción, para brindar un servicio eficiente a las instituciones públicas, privadas y contribuyentes que lo requieran y llegar a ser la entidad asesora de las municipalidades del país, en la administración y recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles”.

3.4. Estructura Organizacional



Fuente: portal del Ministerio de Finanzas Públicas y DICABI en línea.



3.5. Funciones

Administrar los impuestos al patrimonio, integrados por el Impuesto Único Sobre Herencias, Legados y Donaciones, le corresponde, asimismo, establecer y mantener el sistema de valuación uniforme y el Registro Fiscal de todos los bienes inmuebles del país.

3.5.1. Dirección

Es la encargada de planificar, organizar, dirigir, coordinar, supervisar y controlar al nivel superior, todas las actividades que se llevan a cabo en la dependencia, revisar, aprobar e integrar los planes operativos de trabajo presentados por las unidades y departamentos a su cargo, formular y proponer el proyecto de presupuesto anual de la dirección, para ser incluido en el presupuesto ministerial correspondiente, velar porque se preste un servicio eficiente de atención al público que acude a la dependencia para solicitar información, participar en las distintas comisiones encomendadas por el viceministro, representar a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles interna y externamente, velar constantemente por el estricto cumplimiento de la Ley y de los reglamentos, en los procedimientos internos de la dirección, proponer al despacho viceministerial correspondiente, los proyectos de instructivos y demás disposiciones que sean necesarios para el debido cumplimiento de las obligaciones de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, registrar, autorizar, sancionar y cancelar



licencias a valuadores autorizados, asesorar al despacho superior en materia de su competencia.

Presentar informe mensual de actividades, elevar al despacho viceministerial correspondiente las consultas pertinentes y evacuar las que éste le formule, elaborar los dictámenes solicitados por el despacho del señor viceministro u otras instituciones del Estado, colaborar con las distintas comisiones interinstitucionales, participar en opiniones consultivas en reuniones del despacho superior, elaboración de proyectos de ley solicitados por el despacho superior.

3.5.2. Subdirección

Apoyar al director en las tareas administrativas y gerenciales propias de su cargo; colaborar con el director en la formulación de políticas, estudios y proyectos para efficientar las funciones de la dirección para el cumplimiento de los objetivos y metas de la dependencia, sustituir al director en casos de ausencia temporal o definitiva.

Planificar, organizar, dirigir coordinar, supervisar y controlar todas las actividades que se llevan a cabo en la dependencia, a encargo del director, velar porque se preste un servicio eficiente de atención al público que acude a la dependencia para solicitar información, participar en las distintas comisiones encomendadas por el director o el viceministro, representar a la dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles interna y externamente, en ausencia o por encargo del director, velar constantemente



por el estricto cumplimiento de la Ley y de los reglamentos, en los procedimientos internos de la dirección, elaborar y proponer proyectos de ley para viabilizar la administración de los impuestos al patrimonio, registro fiscal y la descentralización del IUSI a las municipalidades de la República.

Presentar informe mensual de actividades, elaborar los dictámenes solicitados por el director o el despacho del señor viceministro, colaborar con las distintas comisiones interinstitucionales para las que sea designado, participar en opiniones consultivas en reuniones del despacho superior, elaborar proyectos de Ley solicitados por el despacho Superior, otras actividades que le sea asignada su jefe inmediato superior.

Prestar asesoría legal a los usuarios externos que solicitan servicios de la Institución, así como asesorar al personal de las áreas administrativas que integran la dependencia.

Derivado de sus funciones esta dirección presta servicios al público en un 90% a usuarios externos. Para lo cual esta conformada en departamentos y unidades administrativas las que tienen las siguientes funciones:

3.5.3. Unidad de servicios administrativos internos

Es la responsable de la administración eficiente y eficaz de los recursos físicos, y financieros de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles.



Servicios que presta:

- a) Gestionar todo lo referente al funcionamiento administrativo para que esta Dirección pueda realizar y cumplir con sus atribuciones legales (elabora la planificación anual, prevé y ejecuta el presupuesto, compra y provee todo tipo de materiales, insumos y equipos, coordina el control del personal, entre muchas otras).
- b) Condensa y gestiona toda la información relativa a la rendición de cuentas que por imperativo legal, derivadas de su funcionamiento, debe realizar la dirección ante las instancias correspondientes.

3.5.4. Departamento de avalúos

Es el responsable de dirigir y coordinar las actividades relacionadas con la valuación de bienes inmuebles, verificar y aprobar los avalúos presentados por valuador autorizado, investigar valores de la tierra y la construcción en el territorio nacional y prestar asesoría a las municipalidades en materia de valuación inmobiliaria, conforme leyes vigentes, reglamentos y manual de avalúos respectivo.

Los servicios que presta son:

- a) Elaboración de avalúos solicitados por las entidades de gobierno de conformidad con la Ley de Contrataciones del Estado.
- b) Aprobación de avalúos elaborados por valuador autorizado a solicitud de parte para el pago de diversos impuestos al patrimonio (desarrollando el proceso administrativo correspondiente de los expedientes desde su ingreso, pasando por revisión, calificación, aprobación, resolución, previos y notificación).



- c) Registro y control de los valuadores autorizados emitiendo la autorización y licencia correspondiente, con fines eminentemente fiscales.
- d) Elaboración de investigaciones de campo para determinar los valores de la tierra y de la construcción de los inmuebles, para la actualización del valor fiscal de los mismos para el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles en todo el territorio nacional, debiendo actualizar cada 5 años el Manual de Avalúos o Valuación Inmobiliaria Fiscal de conformidad con la ley, para lo cual debe contar con bibliografía actualizada en la materia, tecnología de punta, adaptar las modificaciones legales de las leyes afines y generar mapas y documentos de referencia fiscal para el catastro inmobiliario con fines tributarios.

3.5.5. Departamento de impuestos al patrimonio

Es el responsable de dirigir y coordinar las actividades relacionadas con la administración, registro, control y fiscalización de los Impuestos al Patrimonio (Impuesto Único Sobre Inmuebles y Herencias, Legados y Donaciones), así como brindar asesoría a las corporaciones municipales en temas relacionados al Impuesto único sobre inmuebles y mantener información actualizada de la descentralización del IUSI a las municipalidades.

Los servicios que presta son:

- a) Determinación y cálculo del impuesto por concepto de herencias, legados y donaciones, fase administrativa de los procesos sucesorios, desde el ingreso del



expediente pasando por revisión, calificación, determinación del impuesto a pagar, resolución, envío y recepción de la Contraloría General de Cuentas de la Nación y Procuraduría General de la Nación, y emisión de certificación para el pago del impuesto determinado.

- b) Emisión de recibos de pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles de los municipios no descentralizados.
- c) Emisión de recibos de pago de alcabala.
- d) Brinda asesoría de tipo fiscal en asuntos relacionados con las herencias.
- e) Asesoría en materia de descentralización de la recaudación del impuesto único sobre inmuebles a las municipalidades del territorio nacional, desde el trámite para la transferencia de esta competencia administrativa, pasando por el análisis del expediente, emisión del acuerdo ministerial respectivo, la dotación de la información de la base de datos de la matrícula fiscal por medios magnéticos para formar el catastro municipal hasta la conformación y funcionamiento del mismo.
- f) Asesoría constante a las municipalidades administradoras del impuesto único sobre inmuebles.
- g) Capacitación en materia de impuesto único sobre inmuebles: en la sede del Ministerio, en forma regional (a través de mancomunidades) y también personalmente en las sedes municipales, así como a través de fax, teléfono y correo electrónico.
- h) Resolución de problemas relacionados con los adeudos por concepto de pagos atrasados del Impuesto Único Sobre Inmuebles y control de acreditación de pagos en la base de datos de los municipios que aún administra el Ministerio.



- i) Asesora a Dirección en asuntos interinstitucionales que se relacionan con la aplicación del la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles.
- j) Elaboración de estadísticas de recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles a nivel nacional.
- k) Consolidación de opiniones, informes e incidencias de tipo económico, jurídico, social y político para mejorar la administración y control del impuesto.

3.5.6. Departamento de registros fiscales

Es el responsable de dirigir y coordinar las actividades para mantener actualizado el registro inmobiliario matrícula fiscal, de los bienes inmuebles del territorio nacional y sus propietarios.

Presta los servicios de:

- a) Inscripción, actualización y modificación de toda la información referente a los bienes inmuebles y sus titulares inscritos en la matrícula fiscal a nivel nacional, cumpliendo los procesos administrativos correspondientes desde recepción y visa del expediente, solicitud o aviso de traspaso, su análisis, resolución y/o operación electrónica, notificaciones de previos y archivo.
- b) Consulta de la información matricular en forma simple, certificada o por informe para diversos fines.
- c) Emisión de Certificación de Carencia de Bienes Inmuebles inmediata y por establecimiento de Homónimo.



- d) Consulta gratuita de la documentación legal que ampara las inscripciones, actualizaciones y modificaciones en la Matrícula Fiscal.
- e) Asesoría de tipo fiscal para las diversas transacciones sobre los bienes inmuebles en el territorio nacional de Guatemala.
- f) Asesoría sobre fiscalidad inmobiliaria para diversos fines las diversas transacciones de bienes inmuebles.



CAPÍTULO IV

4. Matrícula fiscal

4.1 Antecedente histórico

Históricamente es sabido que desde la existencia del hombre en sociedad (y muy especialmente cuando surge el Estado, el Gobierno y el Orden Jurídico (las leyes)), se crearon las contribuciones que posteriormente se transformarían, de acuerdo con las circunstancias y el desarrollo de la vida en sociedad, en los tributos, y como especie de éstos los impuestos. Diversas han sido las finalidades y justificaciones para imponerlos, al igual que han sido muchos los hechos y actos, tanto jurídicos como naturales del hombre, que han sido considerados como generadores para el pago de los mismos.

A la par de crear e imponer los tributos (y por ende los impuestos, arbitrios y contribuciones en general), el Estado a través del Gobierno, ha debido llevar el registro y control de todo lo relativo con su recaudación y pago. Es este hecho el que ha permitido que el sistema tributario guatemalteco, al igual que los del resto del mundo, den vida jurídica y creen los registros públicos fiscales, sean estos nacionales o municipales.

Uno de los tributos más antiguos es el que se impone sobre la propiedad del inmueble, cuya forma es de un impuesto directo que recae principalmente sobre la tenencia, posesión, uso o disfrute, y aún la transmisión por cualquier título. En nuestro país se



decretó formalmente la denominada contribución territorial el 15 de diciembre de 1873, reglamentada el 06 de febrero de 1874.

Posteriormente el Código Fiscal contenido en el Decreto 261 del 01 de octubre de 1881 le introdujo reformas, que se hicieron viables a través del Decreto Gubernativo No. 425 del 29 de octubre de 1889.

El registro y control de este impuesto es aún incipiente e informal. Es con el Decreto 1153 del 27 de junio de 1921 denominado Ley de Contribuciones, a través del cual se entra ya a una regulación específica y directa del impuesto territorial, en el capítulo IV de la ley denominado Contribución sobre inmuebles creando formalmente desde entonces la llamada matrícula fiscal, que consistió en el registro real a través de tarjetas, de los inmuebles ubicados en el territorio nacional para fines del pago del impuesto territorial, más conocido como tres por millar.

Esta regulación legal del impuesto tuvo que irse adaptando conforme el desarrollo del país, de tal suerte que hubo muchas modificaciones a través de decretos legislativos y acuerdos gubernativos, pero son los más ilustrativos para el presente material de apoyo.

Año 1945 institucionalización del catastro en la municipalidad de Guatemala, y 1953 Arbitrio renta inmobiliaria para la municipalidad de Guatemala (antecedente formal para los registros fiscales municipales hoy conocidos como departamento de catastro



municipal o departamento municipal de control del IUSI, así como de la descentralización de este impuesto).

Año 1966 Decreto Legislativo 1627; Folio personal a nivel departamental e Impuesto adicional del 3% a capital total mayor a Q20,000.00. y 1967 Incremento en 300% al valor de los bienes inmuebles inscritos y de los cuales no se presentara declaración jurada (modificaciones de trascendencia en la forma de registro de los inmuebles fiscalmente y al monto de la tasa impositiva).

Se inicia la realización del catastro de bienes inmuebles, por medio del proyecto de mapeo tributario y avalúo de bienes inmuebles, como una dependencia del Ministerio de Finanzas Públicas, estipulado en el Convenio AID-520-L-014, el cual tenía la responsabilidad de hacer el levantado del catastro inmobiliario con fines puramente fiscales. Para el año 1970 se pretendía tener establecido el catastro en una región de 9,000 kilómetros cuadrados aproximadamente, que cubre la costa sur del país; esta actividad contemplaba la investigación e identificación de propiedades, la confrontación de derechos de propiedad, así como la producción de mapas y registros catastrales.

Año 1972 Acuerdo Gubernativo No. MFP-5-72 Reglamento de la Ley del Ministerio de Finanzas Públicas del 16 de febrero de 1972, donde corresponde a la Dirección General de Rentas Internas el control, la recaudación y la fiscalización de los impuestos internos y demás ingresos que percibía el Estado y, en el Reglamento de la Dirección General de



Rentas Internas se contempló entre otras, el departamento de catastro, departamento de receptoría y cobros y el departamento de control de contribuyentes.

Al quedar sin vigencia el Acuerdo Gubernativo del 18 de diciembre de 1972 (que daba seguimiento al Convenio AID), se emite el Acuerdo Gubernativo que prorroga hasta el 31 de diciembre de 1977 las actividades encomendadas al proyecto de mapeo tributario, para que se concluya e implemente el moderno catastro fiscal de la República. Al finalizar el proyecto de mapeo tributario y avalúo de bienes inmuebles, el 31 de diciembre de 1978, se haría necesaria la creación de una dependencia que asuma la responsabilidad de elaborar el catastro.

Año 1974 Decreto No. 80-74: Reforma a la Ley de Papel Sellado y Timbres Fiscales (Decreto Legislativo 1831): Capítulo VI Contribución Sobre Inmuebles, Art. 19: 3%, 6% y 8%. (Con este impuesto y sus montos se pagaría el impuesto territorial).

Año 1978 Decreto No. 37-78. El 50% de la recaudación por este impuesto sería para las Municipalidades. (Se decide repartir lo recaudado por este impuesto, porque doctrinariamente su finalidad es “para el municipio”).

Acuerdo Gubernativo de fecha 28 de diciembre de 1978: Creación de la DICABI. Como consecuencia de la conclusión del Proyecto de Mapeo Tributario, se crea la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, como una Dependencia del Ministerio de Finanzas Públicas, a la que le corresponde elaborar y mantener el catastro de bienes



inmuebles de la República, así como de establecer un sistema de valuación uniforme y determinar el valor fiscal de los mismos para efectos impositivos.

Año 1980 a través del INFOM el 60% de la recaudación del impuesto se repartiría a todas las municipalidades, sin destino específico (Se continúa repartiendo el impuesto a los municipios).

Año de 1985 Se promulga una nueva Constitución Política de la República de Guatemala, cuyo enfoque de incidencia al respecto del presente tema es: fuerte impulso al proceso de descentralización administrativa del país (fortalecimiento municipal), y un nuevo régimen de legalidad tributaria (prohibición de la doble o múltiple tributación).

Año 1986 la Dirección General de Rentas Internas ve que funcionalmente es conveniente trasladar a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles todos los impuesto que se relacionan con el patrimonio de las personas, y le transfiere el control de los impuestos de: alcabala (sobre transferencia de bienes inmuebles por cualquier contrato, en aquella época el 1% sobre el valor del contrato más 3% en timbres fiscales, actualmente el 12% de IVA), herencias, legados y donaciones (pago que debe hacerse por lo herederos en los procesos sucesorios) e impuesto territorial (el conocido como IUSI actualmente).

Año 1987 Decreto No. 62-87: Ley del IUSI. Fusión de impuesto sobre bienes inmuebles y el arbitrio de renta inmobiliaria.



Establecimiento de un nuevo mecanismo para reevaluar los bienes inmuebles: AUTOAVALÚO. (Por eso se le denominó “impuesto único sobre inmuebles, antes se pagaban dos montos: el impuesto territorial y la renta inmobiliaria municipal, pero esto solo en ciudad de Guatemala) y para cumplir con la nueva Constitución Política de la República de Guatemala, que prohíbe la doble o múltiple tributación sobre un mismo hecho generador).

Este decreto es más que importante para esta Dirección porque:

- a) Le confiere reconocimiento legal de Dirección General, algo que le da certeza a su existencia jurídica, porque su creación había sido a través de un Acuerdo Gubernativo (cuerpo legal de menor jerarquía)
- b) Fija las características que debe tener la Matrícula Fiscal (folio personal) para conformar el Registro Fiscal de Inmuebles
- c) Le atribuye la obligatoriedad de elaborar el Manual de Avalúos para la valuación inmobiliaria fiscal y llevar el Registro y regulación general del Valuador Fiscal. (Artículos del 13 al 19) y
- d) Reforma el Artículo 38 del Código de Notariado y fija la multa en Q. 10.00 por omisión del aviso notarial de transferencia de propiedades que conforme éste debe enviar el notario, el cual era obligatorio a DICABI y también a la Municipalidad de lugar donde se ubica el inmueble objeto de transferencia, si ya administraba el impuesto único (Artículos 27 y 38).

Año 1994 Decreto No. 57-94: reforma a los Artículos 2 y 8 del Decreto No. 62-87. Fortalece la descentralización de IUSI a Municipalidades.

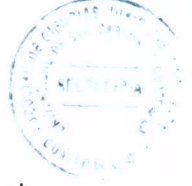


Año 1997 Decreto No. 122-97: Nueva Ley de IUSI pero no ad valoren sino tipo impositivo sobre extensión de terreno y construcción para área urbana y solamente terreno para área rural. Derogado el 19/3/98 por oposición popular con el argumento de ser un impuesto muy alto y no equitativo.

Año 1998 Decreto No. 15-98: Nueva Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles que retoma método ad valoren. Sin intereses resarcitorios y con algunas variantes tales como fortalecerla descentralización del impuesto a las municipalidades. A las que recauden y administren el impuesto les corresponde el 100%.

Este decreto es una copia del Decreto 62-87, pero con las siguientes variantes importantes:

- a) Reconoce una vez más la existencia jurídica de DICABI como Dirección General.
- b) Cambia a “folio real en lugar de personal”, la forma en que debe realizarse el registro de los inmuebles en la matrícula fiscal a los contribuyentes
- c) Con visión futurista plantea la conversión de la información manuscrita en libros a medios electrónicos con tal que sean auditables
- d) Reitera la multa de Q. 10.00 por omisión del aviso notarial a que se refiere el Artículo 38 del Código de Notariado, y
- e) Con una visión municipalista y descentralizadora cambia la obligatoriedad del aviso y lo deja optativo según se infiere de la forma siguiente: A DICABI si aún no administra el IUSI la municipalidad donde su ubica el inmueble, o a la municipalidad donde se ubica el inmueble si ya administra el IUSI. Ya no obliga al notario a enviarlo a



los dos entes, puede a cualquiera con tal que cumpla las condiciones supuestas el inmueble objeto de transferencia.

4.2 Definición de matrícula fiscal

Es un registro alfanumérico, correlativo y único que en forma electrónica se lleva para cada contribuyente, y en el que se asientan los bienes que posee en el territorio nacional. Se registra un número de matrícula por cada departamento del país, si la persona posee inmuebles en cada uno de ellos.

4.3 Función

Es un registro multifinalitario por lo que tiene diversas funciones entre las que se pueden mencionar:

a) Sirve de base imponible para el pago de los impuestos al patrimonio (Impuesto Hereditario e Impuesto Único Sobre Inmuebles); según se establece en el Artículo 21 del Decreto 431 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del impuesto de herencias, legados y donaciones: “Para el pago del impuesto, el valor que se asigne a los inmuebles heredados, legados o donados no podrá bajar del que tengan asignado en la Matrícula Fiscal, en la fecha del fallecimiento del autor de la herencia o del acto de la aceptación de la donación entre vivos, incluyéndose en dicho valor el aumento que ha tenido el inmueble por concepto de mejoras o plusvalías en la época en que se practique la liquidación respectiva”.



tenido el inmueble por concepto de mejoras o plusvalías en la época en que se practique la liquidación respectiva”.

b) El valor en el cual constan los inmuebles es el que se utiliza como base imponible mínima para el pago de los impuestos sobre los contratos traslativos de dominio de los bienes inmuebles, según se indica en el Decreto 27-92 impuesto al valor agregado cuando está afecto indica en su Artículo 56 base del impuesto: “La base del impuesto la constituye el precio de la enajenación consignado en la factura o escritura pública respectiva. En los contratos de enajenación de bienes inmuebles, cuando en la escritura pública respectiva se consignent valores menores de los que constan en la matrícula fiscal, el impuesto se determinará sobre el valor de ésta, debiendo consignarse en dicho documento público el número de identificación tributaria –NIT- de las partes contratantes e identificar el medio de pago que se utilizó”

Reformado por el Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria; Artículo 157 que reforma el 56 del Decreto 27-92 Ley del impuesto al valor agregado el cual queda así: Para la primera venta o permuta de bienes inmuebles o para los otros casos de transferencia de bienes inmuebles, la base del impuesto la constituye el precio de venta consignado en la factura, escritura pública o el que conste en la matrícula fiscal, el que sea mayor. Si el vendedor es contribuyente registrado de este impuesto y su actividad es la construcción o la venta de bienes inmuebles, incluyendo terrenos con o sin construcción, la base imponible es el precio de venta o permuta o el que consta en la matrícula fiscal, el que sea mayor.

Cuando el enajenante no sea contribuyente del impuesto o siendo contribuyente su giro habitual no sea comerciar con bienes inmuebles, en cualquier forma de transferencia de dominio de bienes inmuebles gravada por esta Ley, la base imponible es el precio de la enajenación que deberá ser consignado en la escritura pública o el que consta en la matrícula fiscal, el que sea mayor. En todo caso deberá consignarse número de identificación tributaria –NIT– de las partes contratantes e identificar el medio de pago que se utilizó en la compraventa.

Cuando las aportaciones de bienes inmuebles se encuentren gravadas, la base imponible la constituirá el valor del inmueble que un valuator autorizado debe estimar. Copia autenticada de dicho avalúo deberá agregarse, como atestado, el testimonio de la escritura pública que para los efectos registrales se emita. Los registros públicos están obligados a exigir la presentación de este documento.

c) Los valores que consta en este registro son base para el cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles de las municipalidades que actualmente no administran según lo establece el Decreto 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles “Artículo 15 Matrícula Fiscal. La Dirección debe elaborar y mantener actualizado el catastro y registro fiscal de los bienes inmuebles de todo el territorio de la República, bajo el sistema de folio real y establecer sistemas de valuación, determinando el justiprecio de los mismos para efectos impositivos, de conformidad con el manual de avalúos debidamente actualizado”.



d) Los datos que figuran en este registro son los que sirven de consulta para la emisión de la carencia de bienes, es el documento que se presenta para la exoneración fiscal del impuesto al valor agregado, según lo establece Decreto 27-92 ley del impuesto al valor agregado en el Artículo 7 numeral 12, La venta de vivienda con un máximo de ochenta (80) metros cuadrados de construcción cuyo valor no exceda de doscientos cincuenta mil Quetzales (Q.250,000.00) y la de lotes urbanizados que incluyan los servicios básicos, con un área máxima de ciento veinte (120) metros cuadrados, cuyo valor no exceda de ciento veinte mil Quetzales (Q.120,000.00). Además, el adquirente deberá acreditar que él y su núcleo familiar carecen de vivienda propia o de otros inmuebles. Todo lo anterior deberá hacerse constar en la escritura pública respectiva.

A excepción de las viviendas indicadas en el párrafo anterior, la segunda y subsiguientes transferencias de dominios de viviendas por cualquier título, tributarán conforme a la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos.

Reformado por el Decreto 9-2012 Ley de Vivienda en su Artículo 78 el cual queda así:
La venta de vivienda con un máximo de 80 metros cuadrados de construcción cuyo valor no exceda de doscientos cincuenta mil quetzales Q. 250,000.00 y la de los lotes urbanizados que incluyan los servicios básicos, con un área máxima de ciento veinte metros cuadrados, cuyo valor no exceda de Ciento veinte mil quetzales Q 120,000.00. Además el adquirente deberá acreditar que él y su núcleo familiar carecen de vivienda



e) Al descentralizar el IUSI de una de las municipalidades que aún administra DICABI, se le da a dicha municipalidad un archivo de los inmuebles que consten en matrícula fiscal de ese municipio el que sirve de base para el inicio del registro municipal.

f) Modernamente por la versatilidad de la información inscrita en la matrícula fiscal, sirve de fuente de consulta para coadyuvar en los procesos legales que realizan diversas instituciones:

1. Ministerio Público institución que solicita información sobre los inmuebles que consten en el Registro Fiscal (Matrícula Fiscal) de las personas que están siendo investigadas,
2. Contraloría General de Cuentas, realiza verificación de la información que los funcionarios públicos presenta declaración en su declaración de Probidad,
3. Procuraduría General de la Nación, realiza investigación y verificación sobre las personas que son acusadas ante dicha institución,
4. Superintendencia de Administración Tributaria, consulta los valores para el efectivo cumplimiento del pago del Impuesto al Valor Agregado sobre los contratos traslativos de dominio, y solicita información de los bienes que figuren inscritos de las personas que tenga pendiente pagos de impuestos,
5. Cualquier persona que necesite o tenga interés legal debidamente acreditado, en información sobre bienes inmuebles y sus propietarios.

4.4. Formas de actualización

La inscripción, actualización y modificación de toda la información referente a los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos y sus titulares inscritos en la matrícula fiscal a nivel nacional, se realiza de las siguientes formas:

a) Aviso notarial

Como una obligación posterior de los notarios, presentan un documento por medio del cual el notario informa a los registros inmobiliarios (Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles y Registro Municipal), del otorgamiento de una escritura pública de un contrato traslativo de dominio.

Contrato traslativo de dominio, es aquel por cuya virtud una o más personas transfieren el dominio de un bien a otra u otras, entre los contratos traslativos de dominio están:

1. Compraventa: es el contrato en cual el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero.
2. Permuta: en este contrato cada uno de los contratantes transmiten la propiedad de una cosa a cambio de la propiedad de otra. Cada permutante es vendedor de la cosa que da y comprador de la que recibe a cambio; y cada una de las cosas es precio de la otra.
3. Donación entre vivos: contrato por medio del cual una persona transfiere a otra la propiedad de una cosa a título gratuito.



3. Donación entre vivos: contrato por medio del cual una persona transfiere a otra la propiedad de una cosa a título gratuito.

El fundamento legal del aviso notarial esta establecido en el Código de Notariado ley que regula el ejercicio notarial, en su Artículo 38 preceptúa: “Con el objeto de posibilitar un mejor cumplimiento de las obligaciones de determinación, control y pago del impuesto sobre la venta y permuta de bienes inmuebles (Alcabala), los notarios al intervenir en las escrituras por actos y contratos relacionados directamente con dicho impuesto deberán, dentro del término de 15 días de la fecha de autorización de la escritura, dar aviso a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles y las Municipalidades respectivas y además. Cumplir con las normas siguientes:

1. Nombre de los contribuyentes;
2. Números de Cédulas de Vecindad de los mismos:
3. Domicilio fiscal de los otorgantes;
4. Números de identificación tributaria, si lo tuvieran:
5. Inmueble objeto del contrato:
6. Número de inscripción en el Registro de la propiedad, si lo tuviera;
7. Número de la matrícula fiscal:
8. Ubicación y superficie del inmueble, indicada en unidades del sistema métrico decimal: y
9. Valor de la Enajenación.

En los actos de donación de bienes inmuebles:

1. Nombres del donante y donatario;



2. Número de la cédula de vecindad;
3. Domicilio fiscal de los otorgantes;
4. Número de identificación tributaria (NIT).
5. Relación de parentesco que tuvieran entre sí, los otorgantes;
6. Valor de la donación.

En los actos o contratos de unificación de inmuebles y de cualesquiera otros que no estén afectos al pago del impuesto:

1. Fecha de acto o contrato;
2. Nombres de los otorgantes;
3. Número de sus cédulas de vecindad;
4. Domicilio fiscal;
5. Números de identificación tributaria (NIT).
6. Descripción de los inmuebles unificados, con indicación de ubicación.
7. Superficie, en unidades del sistema métrico decimal;
8. Número de matrícula fiscal;
9. Datos que identifican la finca unificada, y;
10. Número de inscripción de la finca unificada en el Registro de la Propiedad”.



MINISTERIO DE FINANZAS PUBLICAS
GUATEMALA, C.A.

**AVISO NOTARIAL DE TRASPASO POR
TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES**

SEÑORES:
DIRECTOR DE CATASTRO Y AVALUO DE BIENES INMUEBLES,
MINISTERIO DE FINANZAS PUBLICAS,



ALCALDE MUNICIPAL DE: _____

Para los efectos del traspaso correspondiente y de conformidad con el artículo 38 del Código de Notariado, a ustedes atentamente presento el siguiente

AVISO NOTARIAL DE TRASPASO:

Que por Escritura Pública número _____ de fecha _____ de _____ de _____ autorizada por el Notario _____ Colegiado No. _____ se celebró Contrato de _____ de bien inmueble, cuyos datos son los siguientes:

DE LOS SUJETOS DEL CONTRATO:

DATOS DEL ENAJENANTE:	
Razón Social:	NIT:
Nombres:	Apellidos:
No. de Cédula de Vecindad o DPI:	Extendida en:
NIT:	No. de Matricula Fiscal:
Domicilio Fiscal:	
Condueños:	

DATOS DEL ADQUIRIENTE:	
Razón Social:	NIT:
Nombres:	Apellidos:
No. de Cédula de Vecindad o DPI:	Extendida en:
NIT:	No. Matricula Fiscal:
Domicilio Fiscal:	
Condueños:	

DE LOS BIENES INMUEBLES OBJETO DEL CONTRATO:

FINCA MATRIZ								
Dirección del Bien Inmueble	Departamento	Municipio	No.	Folio	Libro	de	Area m ²	Valor Q

DE LAS DESMEMBRACIONES OBJETO DEL CONTRATO:

Área vendida en m ²	Valor de venta	No. de Finca	Folio	Libro	De

DATOS DEL NOTARIO	
Nombre del Notario:	Tel:
Dirección para recibir notificaciones:	Córeo electrónico:
Fecha:	

Firma y sello Notario

Este formulario debe ser llenado exclusivamente a máquina



Para presentar el aviso a DICABI se adjunta, copia simple de los siguientes documentos:

1. Primer Testimonio,
2. Comprobante del pago del Impuesto al Valor Agregado,
 - 2.1. Timbres,
 - 2.2 Recibo de la Superintendencia de Administración Tributaria,
 - 2.3. Factura,
3. Razón del Registro de la Propiedad.

b) Avalúos practicados por valuadores autorizados, como un requisito para la liquidación del impuesto hereditario, se debe efectuar un avalúo el que es realizado por un valuator autorizado por DICABI, quien realiza un estudio sobre el inmueble y emite una certificación del valor actual según métodos científicos y estudio de mercado. La certificación es presentada a DICABI para que se apruebe el avalúo y se realice la modificación del valor en matrícula fiscal, fundamento legal artículo 39 literal c) Decreto 431 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto de Herencias, Legados y Donaciones.

c) Liquidación de impuesto hereditario, Decreto 431 Ley del Impuesto de Herencias, Legados y Donaciones, al realizar la liquidación del impuesto hereditario se determinan quienes son los herederos el departamento de herencias, legados y donaciones emite un aviso interno al departamento de registros fiscales indicando el traslado de los inmuebles del causante a sus herederos.



d) Expediente de solicitud de actualización por el interesado.

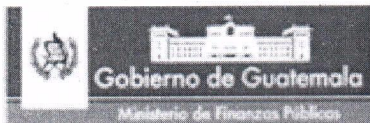
Es una solicitud que el interesado o propietario de un inmueble realizan, en la cual solicitan que sea inscrito, actualizado y corregido los bienes inmuebles que no figuren o figuren desactualizados en el registro fiscal inmobiliario a cargo de dicha dirección.

Para el trámite, solicitan que sean presentados los documentos siguientes:

1. Solicitud o memorial, el cual puede realizarlo el propietario del inmueble o un notario, con la información de que tipo de corrección, datos del propietario, datos del inmueble que se desea inscribir, actualizar o corregir.
2. Indicar en el memorial los datos para notificar al interesado, teléfono, dirección y correo electrónico.
3. Certificación del Registro de la Propiedad o consulta electrónica del inmueble con el objeto de poder verificar el tracto sucesivo del inmueble.
4. Fotocopia del carné de NIT.
5. Fotocopia del documento personal de identificación del propietario.

Para trámite de presentación del expediente se debe:

1. Presentar los documentos foliados en las ventanillas de atención al usuario.
2. En la ventanilla de recepción revisarán el documento para verificar que cumpla con los requisitos necesarios para que sea realizada la actualización en Matrícula Fiscal.
3. El expediente completo es recibido y devuelta una copia con el número que fue asignado para darle seguimiento.
4. Puede darle seguimiento al expediente por medio del Portal de DICABI dicabi.minfin.gob.gt.



Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles

Guatemala, _____ de _____ de 2.0 _____

Yo _____, me identifico con el documento de identificación DPI núme _____, actuó en calidad de: _____ Telefono (s) _____ dirección para recibir notificaciones _____ correo electrónico _____

Ante usted, comparezco y solicito se inscriba (n) la (s) siguiente (s) inmuebles (e

Finca			
Folio			
Libro			
Área			
Valor			
Dirección			
Municipio		Departamento	

NIT		Matrícula	
-----	--	-----------	--

FINCA MATRIZ

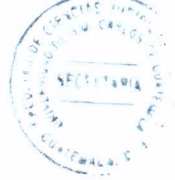
Finca	Folio	Libro	Dirección

Solicito se actualicen los datos anteriormente descritos; para lo cual adjunto los siguientes documentos:

	Escritura
	Fotocopia de Carné de NIT
	Fotocopia de documento de identificación DPI
	Certificación o Nomenclatura Municipal
	Originales de Matrícula Fiscal

Sin otro particular atentamente;

Firma _____



4.5 Servicios que se prestan con base al Registro Fiscal Inmobiliario (Matrícula Fiscal)

a) Emisión de certificación carencia de bienes

Certificación de Carencia de Bienes: es el documento oficial emitido por el Ministerio de Finanzas Públicas, a través de su Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI), en el que se hace constar que una persona física o una entidad de cualquier tipo, no posee bienes inmuebles inscritos en el registro fiscal de bienes inmuebles (matrícula fiscal) a cargo de DICABI.

Por sus implicaciones jurídico-legales únicamente podrán acreditar carencia de bienes inmuebles en todo el territorio de Guatemala con este documento, las personas que en realidad carezcan de ellos, estén inscritas o no en la matrícula fiscal.

Correlativo: 56-2013

 **MINISTERIO DE FINANZAS PÚBLICAS**
DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

El Jefe del Departamento de Registros Fiscales, **CERTIFICA:**

Que a la presente fecha dentro de la información contenida en la base de datos de la Matrícula Fiscal
No figuran bienes inmuebles inscritos a nombre de:

ALMA LUCIA CASTILLO DOMINGUEZ
Quien se identifica con DPI 9999 99999 9999

Y para los efectos que al interesado(a) convengan se le extiende la presente a solicitud de: **PEDRO PABLO CASTILLO DOMINGUEZ**, quien se identifica con DPI número 9999 99999 9999, en la ciudad de Guatemala, el 10 de octubre de 2013

Esta certificación es gratuita
Acuerdo Ministerial 210-2013

 
JEFE DE REGISTROS FISCALES

 
DIRECTOR

Código Verificador: **KQtnaXdrxvwh**

1905602
JOBTRAN



<http://dicabienlinea.minfin.gob.gt/>

Puede realizar el trámite para dar cumplimiento de los aspectos legales que regulan la emisión de esta certificación, el trámite es estrictamente personal, debiendo realizarlo:

1. Personalmente el interesado.
2. Por medio de los siguientes parientes legales: esposa, cónyuge o conviviente legal o de hecho, hijos, padres, hermanos, abuelos, primos, tíos, suegros y cuñados, siempre y cuando sean mayores de edad y acrediten fehacientemente el parentesco legal.
3. Los menores de edad y las personas con incapacidad legal, por medio de sus representantes legales, dentro de éstos: el padre, la madre, el tutor, protutor, representante especial, etc.

Documentos que se deben presentar para realizar el trámite:

1. Documento Personal de Identificación (DPI),
2. Partida de nacimiento o fe de edad en original o fotocopia, legible y en buen estado (para menores de edad),
3. Certificación de cédula extendida por registro nacional de las personas (no más de 3 meses de su emisión y legible) si se carece de Documento Personal de Identificación DPI.

Cuando el solicitante realice el trámite a favor de sus parientes legales debe acompañar tanto el documento de identificación del interesado como el propio, debiendo confirmar con los mismos el parentesco legal.



Para hacer el trámite a favor del conviviente (por no estar casados ni unidos de hecho legalmente), presentar además de los documentos personales de identificación de ambos, partida de nacimiento o fe de edad de un hijo en común.

Certificación de nombramiento legal de tutor o representante legal especial para solicitudes de menores bajo tutela e incapacitados legales.

b) Emisión de certificaciones de matrícula fiscal

Certificación de matrícula fiscal es el documento oficial emitido por el Ministerio de Finanzas Públicas a través de su Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI), en el que se hace constar en forma certificada, que un bien inmueble registrado o no en el Registro de la Propiedad, aparece inscrito en el Registro Fiscal de Bienes Inmuebles (Matrícula Fiscal), para los efectos tributarios y jurídico-legales correspondientes.

Requisitos para realizar el trámite

1. Los inmuebles que se necesiten certificar estén inscritos en matrícula fiscal (es decir que exista matrícula fiscal),
2. Se verifique la utilidad y pertinencia de la certificación a solicitar (La verificación se hace en el ESTADO MATRICULAR, que deberá adjuntarse al formulario),
3. Obtener y llenar el formulario de solicitud para certificación de matrícula fiscal, con los datos que en el mismo se piden y que se obtienen del estado matricular,



4. El formulario se puede obtener en la ventanilla donde se emite el estado matricular, en la ventanilla de emisión de Certificaciones de Matrícula Fiscal o electrónicamente en este portal dicabi.minfin.gob.gt.

DIRECCION DE CATASTRO Y AVALUO DE BIENES INMUEBLES
 DEPARTAMENTO DE REGISTROS FISCALES
 CERTIFICACION DE MATRICULA FISCAL

0000103770

1 De 1

El infrascrito Jefe del Departamento de Registros Fiscales

CERTIFICA :

Que el Oficinista encargado de formular la certificación ha tenido a la vista el correspondiente Sistema Computarizado en el cual se encuentra la Matrícula Fiscal cuya estructura se detalla a continuación.

DUEÑO : ROSERA MONTEA S.A.S. NIT : 8045412-1
 DIRECCION : CALLE 1 MANSANA 2 ASEDAMIENTO MATRICULA EN CEDULA : A01 111111
 DEPTO : MUNIC : COD.POSTAL : 1000 DPI :

NUMERO DE MATRICULA : 01218436

FECHA DECLAR	FECHA OPERAC	NO. ONE	NOMBRE O DIRECCION	INMS DE MU	NO. REGISTRO FINCA FOLIO LIBRO	DE. PROCEDENCIA	EXTENSIONES MTS 2.	VALOR FINCA CUETIALES
12/03/2014	12/03/2014	001	Calle 1 Mansana 2 Asedamiento Matricula Fiscal en Libros Zona 10 - 10000	0121	4 4 001	10	30.00	1,000.00
12/03/2014	12/03/2014	002	24 av. 25 CALLES ZONA 10 - 10000	0121	4 4 002	10	30.00	1,000.00
12/03/2014	12/03/2014	003	401 av. 10 av. zona 10 - 10000	0121	4 4 003	10	30.00	1,000.00
12/03/2014	12/03/2014	004	401 av. 10 av. zona 10 - 10000	0121	13 40 004	10	30.00	1,000.00
TOTALES DE LA MATRICULA :							120.00	4,000.00
TOTAL MATRICULAS :							120.00	4,000.00

OBSERVACIONES AVISOS NOTARIALES

TERMINO	OBSERVACIONES	CLASE MOD.
Embargo:		
Termino	Inicio	Fin
	Ext.Mts	Valor
		Embargo

Y para los usos legales que a la parte interesada convengan, se extiende la presente certificación debidamente confrontada con su original en la Ciudad de Guatemala a Fecha: 12/03/2014. Esta certificación es gratuita. Acuerdo Ministerial 210-2013.

ELABORADO POR : RAFAEL ALVAREZ SANJAY

CERTIFICACION MATRICULA FISCAL

 Rafael A. Barrios de León
 Jefe de Departamento de Registros Fiscales
 Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles



c) Consulta de archivo de originales de matrícula fiscal

El archivo de originales de matrícula fiscal es la unidad que tiene a su cargo el resguardo de los documentos con los que se realiza la actualización del Registro Fiscal Inmobiliario, cuenta con documentación que data desde año 1930, la cual puede ser consultada por los usuarios que desean obtener información al respecto.

La documentación se encuentra archivada por medio de un sistema de archivo mixto, clasificada por el departamento en cual se encuentra ubicado el inmueble y el número de matrícula que le asignó el sistema al momento de realizar la inscripción en la base de datos.

Por la importancia del resguardo de los documentos, únicamente se extienden fotocopias a las personas que solicitan.

d) Emisión de estados matriculares

El estado matricular es la información generada electrónicamente por la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles –DICABI–, acerca de los datos que contiene una matrícula fiscal, y que puede obtenerse en formato impreso o digital.

Por ser el documento que acredita (sin certificar) la inscripción de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos en el registro fiscal (matrícula fiscal) a cargo de la



Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles –DICABI–, es generalmente utilizado para:

1. Tener constancia de la inscripción fiscal de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos en el territorio nacional, ya sea por parte de los propietarios o poseedores legales, así como por terceros legítimamente interesados, para diversos fines (fiscales, registrales, administrativos, judiciales, investigativos, entre otros).
2. Verificar los traspasos y actualizaciones solicitadas por medio de los diversos documentos legales al Departamento de Registros Fiscales tales como: avisos notariales, expedientes de corrección, modificación o rectificación matricular, avalúos de tipo fiscal, entre otros.
3. Realizar el trámite para la obtención de certificación de matrícula fiscal.
4. Realizar el trámite para la obtención de Certificación de Carencia de Bienes por desvanecimiento de Homónimo.

Este trámite se puede realizar de dos formas:

1. Personalmente

Se realiza de inmediato, actualmente el interesado debe acudir a la ventanilla de emisión de estados matriculares, con cualquiera de los siguientes datos de los propietarios o poseedores legales:

- Número de identificación tributaria (NIT),
- Número de control tributario de DICABI (NCT-DICABI),
- Número de matrícula fiscal,
- Datos registrales (finca-folio-libro).



➤ Nombres y apellidos de personas individuales.

Si se trata de entidades nombre completo así como su denominación o razón social, organizacional, etc.

MINISTERIO DE FINANZAS PUBLICAS
IMPUESTO UNICO SOBRE INMUEBLES

PAGINA : 1 DE 1

FECHA 11/03/2014

HORA 06:35:17

ESTADO MATRICULAR

USR. IUSI44

DUEÑO : PRUEBA BONITA , KARLA

NIT : 8765432-1

DIRECCION : LOTE 1 MANZANA 2 ASETAMIENTO MATRICULA EN L

CEDULA : A01 111111

DEPTO : 01 MUNIC : 01 COD.POSTAL : 1000

DPI :

NUMERO DE MATRICULA : 01P238436

FECHA DECLAR	FECHA OPERAC	No. ORD.	NOMBRE O DIRECCION	INMU DE HM	NO. REGISTRO FIMCA FOLIO LIBRO	DE.	PROCEDENCIA	EXTENSIONES HTS 2.	VALOR FIMCA QUETRALES
18/08/2010	18/08/2010	1	PRUEBA BONITA, KARLA	0101	8 8 1615	55		55.00	1,205.00
18/08/2010	18/08/2010	2	PRUEBA BONITA, KARLA	0101	8 8 90E	1		75.00	1,205.00
06/09/2010	06/09/2010	4	PRUEBA BONITA, KARLA	0101	9 9 9	1	01P238436	15.00	15.00
06/09/2010	06/09/2010	5	PRUEBA BONITA, KARLA	0101	10 10 10	1	01P238436	15.00	15.00
TOTALES DE LA MATRICULA :									-----

NUMERO DE MATRICULA : 01P254338

FECHA DECLAR	FECHA OPERAC	No. ORD.	NOMBRE O DIRECCION	INMU DE HM	NO. REGISTRO FIMCA FOLIO LIBRO	DE.	PROCEDENCIA	EXTENSIONES HTS 2.	VALOR FIMCA QUETRALES
18/08/2010	06/09/2010	3	PRUEBA BONITA, KARLA	0101	0 0 0	1		15.00	15.00
06/09/2010	06/09/2010	4	PRUEBA BONITA, KARLA	0101	11 11 11	37	01P238436	15.00	15.00
06/09/2010	06/09/2010	5	PRUEBA BONITA, KARLA	0101	12 12 12	37	01P238436	15.00	15.00
06/09/2010	06/09/2010	6	PRUEBA BONITA, KARLA	0101	13 13 13	1	01P254338	15.00	15.00
06/09/2010	06/09/2010	7	PRUEBA BONITA, KARLA	0101	14 14 14	1	01P254338	15.00	15.00
TOTALES DE LA MATRICULA :									-----

TOTAL MATRICULAS :

275.00 2,205.00



2. Virtualmente

Se obtiene vía internet desde el Portal de DICABI en línea (http://dicabienlinea.minfin.gob.gt/dicabi_enlinea//) y también se cuenta con otro formato para la misma página (<http://dicabi.minfin.gob.gt>), según se le haga más fácil de recordar a los usuarios, debido a que se debe dar cumplimiento a nuestro ordenamiento jurídico vigente y en la concordancia con la calidad de Registro Público, que se le puede atribuir a la Matrícula Fiscal, así como la necesaria observancia de la información privada de las personas, se puede realizar la consulta a través de dos formas:

1. Consulta Pública: a los ciudadanos en general, es la consulta que pueden hacer por medio del portal de DICABI en línea, todas las personas que tengan registrado (s) un (os) inmueble (s) en Matrícula Fiscal, siempre y cuando tengan el Número de Identificación Tributaria –NIT–, Número de Control Tributario de DICABI, o la Matrícula Fiscal, en la que se encuentre inscrito el inmueble.
2. Consulta con usuario registrado: a público específico, es la consulta que pueden hacer los auxiliares de la actualización matricular (Notarios, valuadores autorizados, trabajadores de instituciones del Estado, y técnicos catastrales de las municipalidades), por medio de un usuario autorizado por la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles –DICABI–, en el cual pueden verificar la información de la base de datos.

En referencia a los usuarios registrados, autorizados a trabajadores de instituciones del Estado, se les autoriza usuario cuando la institución justifica la



necesidad de consultar la base de datos de matrícula fiscal, siendo esta una herramienta para el desarrollo de sus funciones institucionales.



Ministerio de Finanzas Públicas
Guatemala C.A.

MATRÍCULA FISCAL-DICABI

ESTADO MATRICULAR

PAGINA: 1 DE: 1

FECHA: 11/03/2014

HORA: 06:39:36p.m.

Usuario: Consulta Pública

DUENÑO: PRUEBA BONITA, KARLA

NIT: 8765432-1

MATRÍCULA: 01P238436

FECHA DECLAR	FECHA OPFRAC	No. ORD	NOMBRE O DIRECCION	No. REGISTRO:			DE.	PROCEDENCIA	EXTENSION EN MTS 2.	VALOR TERRENO	VALOR CONSTRUCCION	VALOR FINCA QUETZALES
				FINCA	FOLIO	LIBRO						
18/08/2010	18/08/2010	1	lote 1 manzana 2 Colonia Matricula Fiscal en Linea Zona 18,,, (GUATEMALA / GUATEMALA)	8	8	1615	55		50.00	0.00	0.00	1,000.00
18/08/2010	18/08/2010	2	8 av. 21 calle zona 18,,, (GUATEMALA / GUATEMALA)	8	8	90E	1		75.00	0.00	0.00	1,000.00
06/09/2010	06/09/2010	4	21 calle 8 av. zona 1,,, (GUATEMALA / GUATEMALA)	9	9	9	1	01P238436	15.00	0.00	0.00	15.00
06/09/2010	06/09/2010	5	21 calle 8 av. zona 1,,, (GUATEMALA / GUATEMALA)	10	10	10	1	01P238436	10.00	0.00	0.00	10.00
TOTAL MATRICULA:									150.00			2,025.00

MATRÍCULA: 01P254338

FECHA DECLAR	FECHA OPFRAC	No. ORD	NOMBRE O DIRECCION	No. REGISTRO:			DE.	PROCEDENCIA	EXTENSION EN MTS 2.	VALOR TERRENO	VALOR CONSTRUCCION	VALOR FINCA QUETZALES
				FINCA	FOLIO	LIBRO						
18/08/2010	06/09/2010	3	21 calle 8 av. zona 1,,, (GUATEMALA / GUATEMALA)	0	0	0	1		25.00	0.00	0.00	25.00
06/09/2010	06/09/2010	4	21 calle 8 av. zona 1,,, (GUATEMALA / GUATEMALA)	11	11	11	37	01P238436	20.00	0.00	0.00	10.00
06/09/2010	06/09/2010	5	...21 calle 8 av. zona 1 (GUATEMALA / GUATEMALA)	12	12	12	37	01P238436	30.00	0.00	0.00	10.00
06/09/2010	06/09/2010	6	21 calle 8 av. zona 1,,, (GUATEMALA / GUATEMALA)	13	13	13	1	01P254338	20.00	0.00	0.00	20.00
06/09/2010	06/09/2010	7	21 calle 8 av. zona 1,,, (GUATEMALA / GUATEMALA)	14	14	14	1	01P254338	30.00	0.00	0.00	30.00
TOTAL MATRICULA:									125.00			95.00
TOTALES DE LAS MATRICULAS:									275.00			2,120.00

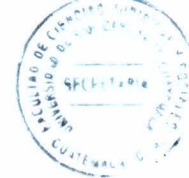


e) Emisión de informes de matrícula fiscal

El informe de matrícula fiscal es el documento oficial emitido por el Ministerio de Finanzas Públicas a través de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI), en el que se hace constar si ha nombre de una (s) persona (s) individual (es) o jurídica (s) figuran inscritos bienes inmuebles en el Registro Fiscal Inmobiliario, en base a una investigación realizada a la base de datos de Matrícula Fiscal.

Es un documento que puede ser utilizado para múltiples trámite debido a la información que se detalla y acompaña al informe:

1. Ser medio de prueba en procesos judiciales cuando es solicitado por Fiscales del Ministerio Público para verificar los inmuebles que figuren inscritos a nombre de los demandados.
2. Para determinar los bienes que tenga los demandados en casos civiles y penales de las denuncias que sean interpuestas en la Procuraduría General de la Nación.
3. Verificación de los inmuebles que tenga los contribuyentes que estén siendo investigados por la Superintendencia de Administración Tributaria.
4. Verificación de las declaratoria de Probidad presentadas por los trabajadores del Estado a la Contraloría General de Cuentas.
5. Una herramienta para las investigaciones que son realizadas por la Policía Nacional Civil.
6. Es medio de prueba para los procesos de familia cuando es requerido por los pasantes de Bufete Popular de la Universidad de San Carlos de Guatemala cuando llevan casos Civiles.



Se solicita por medio de un oficio en el cual se indica los datos de la (s) persona (s) de las cuales se necesita la información.

1. Oficio debe de presentarse en hoja membretada de la institución que lo solicita.
2. Indicar el nombre y documento de identificación de la persona de la cual se necesita la información.
3. Indicar los datos registrales cuando la investigación es sobre un inmueble.
4. Firma y sello de la persona que solicita la información.
5. Indicar la dirección a donde se remita el informe para su notificación.
6. Cuando el informe es solicitado por un pasante del bufete popular, debe de:
 - 6.1. Solicitud con membrete del bufete popular,
 - 6.2. Debe firmarla el abogado que está asesorando al pasante,
 - 6.3. Indicar en el oficio el nombre de la persona que se está demandando,
 - 6.4. Indicar el lugar para recibir notificaciones.

Trámite obtener el informe

1. Se presenta copia y original del oficio en ventanilla de Atención al Usuario,
2. Es devuelta la copia con sello y firma de recibido,
3. El Informe de Matrícula Fiscal es notificado a cada institución.



Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles

INFORME No. 111-2014-DRF.

DEPARTAMENTO DE REGISTROS FISCALES, SECCIÓN DE ANÁLISIS Y RESOLUCIONES. Guatemala, veintiuno de abril de dos mil catorce.

Ref. O-SAT-GRC-DFI-SC-111-2014

ASUNTO: LA SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, SECCIÓN DE OPERATIVOS FISCALES, DIVISIÓN DE FISCALIZACIÓN, GERENCIA REGIONAL CENTRAL, A TRAVÉS DEL LICENCIADO HECTOR ESCOBAR DE LEÓN, JEFE DE DIVISIÓN DE FISCALIZACIÓN, SOLICITA CONSTANCIA DEL ESTADO MATRICULAR, DE LOS CONTRIBUYENTES DESCRITOS EN EL OFICIO SUPRA IDENTIFICADO.

Atentamente se informa al solicitante indicado en el asunto preinserto que realizada la investigación correspondiente, se estableció:

La señora KARLA PRUEBA BONITA figuran inscritos bienes inmuebles en las matriculas 1P238436 y 01P254338 del departamento de Guatemala, adjunto estados matriculares. (Hmc). Van 02 folios.-

Nombre y Firma del analista
Analista de expedientes
Departamento de Registros Fiscales
DICABI-MFP

Nombre y Firma del Jefe
Jefe del Departamento de Registros Fiscales
DICABI-MFP

Vo.Bo.
Nombre y Firma del Director
Director
Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles

Av. 14 de Septiembre, Zona 1 x 15 x 1372-2952 x EXT. 11118 x www.mfpa.gob.gt
c61220@mfpa.gob.gt

www.guatemala.gob.gt





CAPÍTULO V

5. Análisis jurídico de la importancia de actualización del registro fiscal de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles

5.1. Importancia del registro fiscal de DICABI

Con base a las funciones y atribuciones que el Decreto 15-98 Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles le confiere a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles y que realiza a través del departamento de registros fiscales, que tiene a su cargo la administración de la matrícula fiscal, el cual es el único registro fiscal a nivel nacional que existe, por lo que se determina que es un registro con múltiples funciones entre las que podemos mencionar:

a) Base impositiva para el impuesto sobre transferencia de inmuebles

Esta función se realiza, al presentar el notario un aviso notarial a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, debido a que se verifica que este cumpla con el correcto pago del Impuesto al Valor Agregado –IVA- sobre los contratos de transferencia de bienes inmuebles, como lo que establece el Artículo 38 del Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala, Código de Notariado.



b) Base impositiva para el impuesto de Herencias, Legados y Donaciones

El Departamento de Impuestos al Patrimonio a través de la Sección de Herencias, Legados y Donaciones, realiza la liquidación para el pago del impuesto teniendo como base el valor de matrícula fiscal, como lo establece el Decreto 431 del congreso de la República de Guatemala, Ley de Herencias, Legados y Donaciones en la reforma del año 1954 según Artículo 2.

c) Base impositiva para el impuesto Único sobre Inmuebles

La liquidación del impuesto Único sobre Inmuebles se realizara con base en el registro de matrícula fiscal como lo establece el Decreto 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles en el Artículo 20.

d) Como es un registro que tiene información a nivel nacional tiene a su cargo:

➤ La emisión de la carencia de bienes, documento que es uno de los requisitos que se solicita para optar a la exoneración del Impuesto al Valor Agregado en los contratos traslativos de dominio, debido a que por medio de este se hace constar que una persona física o una entidad de cualquier tipo, no posee bienes inmuebles inscritos en el registro fiscal de bienes inmuebles (matrícula fiscal), y es una de las condiciones que se establecen en Decreto 9-12 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Vivienda en el Artículo 78.



- Emisión de certificación de matrícula fiscal, es el documento por medio del cual los notarios hacen constar que se realizó un avalúo fiscal para la liquidación del impuesto de herencia, legados y donaciones, también es utilizado por los propietarios para presentarlo en las instituciones bancarias cuando realizan trámites en los cuales deben demostrar la propiedad de los inmuebles.

- Emisión de estado matricular, es el documento que se extiende en el cual se hace constar la información que figura en el registro sobre los bienes y sus propietarios en la matrícula fiscal.

- Para que los notarios puedan realizar la investigación previa, al autorizar un contrato traslativo de dominio y hacer el adecuado pago del impuesto, se otorgan usuarios de matrícula en línea con el objetivo de que puedan acceder en forma remota desde sus oficinas a la base de datos y así obtener la información que figura en la matrícula fiscal.

- Con base a lo que establece el Artículo 17 de la Ley de Extinción de Dominio, se emiten informes sobre los inmuebles que figuren registrados, cuando sean solicitados por auxiliares y fiscales del Ministerio Público.

- La Superintendencia de Administración Tributaria verifica el pago del Impuesto al Valor Agregado de los contratos traslativos de dominio, con base al valor de matrícula fiscal.



- Se emiten informes de matrícula fiscal para la Procuraduría General de la Nación, Contraloría General de Cuentas y Defensa Pública Penal.

5.2. Desactualización del registro fiscal inmobiliario

Se estima que el Registro Fiscal de Bienes Inmuebles (Matrícula Fiscal) a cargo de esta Dirección, únicamente podría tener entre el 25% y el 35% de datos actualizados en relación con los datos reales que obran en el Registro General de la Propiedad de Guatemala y los protocolos notariales, datos obtenidos al realizar un comparativo de las transacciones que han registrado en los últimos 10 años en el Registro de la Propiedad con las transacciones reportadas al registro fiscal inmobiliario (matrícula fiscal).

5.3. Problemas que actualmente impiden la actualización del registro fiscal

Esta falta de actualización tiene su origen en el año 1998 con la regulación legal contradictoria que generó el Artículo 43 del Decreto 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles con respecto al Artículo 38 del Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala, Código de Notariado, al dejar optativo el envío del aviso a la Dirección Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, una vez que la municipalidad de la localidad del inmueble ya administrase el Impuesto Único Sobre Inmuebles, inspirado en el fortalecimiento municipal, pero obviando el resto de los aspectos de la fiscalidad inmobiliaria y actividades legales correlativas.



A partir del año 2000, tomó mayor auge la descentralización del impuesto y a la presente fecha ya solamente quedan por descentralizar 70 municipios.

A partir de dicha regulación y siempre inspirados en la descentralización y desconcentración, la capacidad instalada de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles se redujo a un 25% de su capacidad original en cuanto a: personal, mobiliario, equipo, instalaciones, capacitación e innovación, entre otros (para el año 1998 se contaba con 60 operadores solo para registrar las transacciones inmobiliarias en la base de datos de la matrícula fiscal, porque se atendía todo el país. Paulatinamente se ha reducido el personal quedando actualmente únicamente 10 operadores, información proporcionada por el jefe del departamento de registros fiscales de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles).

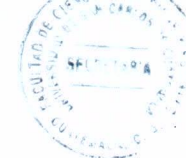
Los procesos, procedimientos y sistema electrónico para el registro en matrícula fiscal fueron innovados en septiembre del año 2000, y desde esa fecha, salvo el mantenimiento básico que se le ha realizado por parte de la Dirección de Tecnologías de la Información, no se ha hecho ninguna otra innovación de trascendencia al respecto

En consecuencia la problemática descrita en los apartados anteriores tiene como resultado que la información que se provee desde el registro matricular (en todas sus formas) esté desactualizado y no tenga un grado de certeza y confiabilidad aceptable para las consecuencias jurídicas que la información debería producir.



Y a su vez, imposibilita la armonización y compatibilidad de los procesos, procedimientos y sistemas utilizados en la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles con las instituciones con atribuciones afines y correlativas, y más aún, en la utilización de la tecnología electrónica actual, que impactaría positivamente en la eficacia y eficiencia del registro matricular por medio de servicios en línea y una adecuada funcionalidad del personal analista asignado al mismo (los procesos tecnológicos actuales permitirían reducir significativamente la necesidad de contratar una gran cantidad de personas, si se diseñan adecuadamente).

En la actualidad la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles no tiene la capacidad instalada necesaria para responder a la regulación legal, prevista en los Artículos 38 del Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala, Código de Notariado, y 43 del Decreto 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles; que vinieron a ser reforzados por el Artículo 69 de la Ley de Extinción de Dominio, la cual entró en vigencia el día 30 junio del año 2011 (pendiente de resolución sobre inconstitucionalidad), así como las regulaciones previstas en materia de fiscalidad inmobiliaria en los Decretos 4-2012 y 10-2012, ambos del Congreso de la República de Guatemala.



5.4. Consecuencias jurídicas de la desactualización del registro fiscal de DICABI

La mayor consecuencia es la inadecuada tributación en los contratos traslativos de dominio, esto derivado que al autorizar una escritura pública de un contrato traslativo de dominio (compraventa, donación, adjudicación), el adquirente debe pagar el Impuesto al Valor Agregado sobre el valor que figure en la factura, escritura o el que conste en matrícula fiscal el que sea mayor, según se establece en el Artículo 157 del Decreto 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Actualización Tributaria, pero debido a que no se tiene actualizado el dominio del inmueble, se tributa por el valor desactualizado, en la mayoría de veces es menor al que debe de figurar.

En el caso del Impuesto al Único sobre Inmuebles de las municipalidades que no han llevado a cabo el proceso de descentralización y aun el impuesto es administrado por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, se da la omisión del pago, derivado a que el recibo de cobro es enviado al propietario que figura inscrito en matrícula fiscal.

Lo que respecta al Impuesto de Herencia, Legados y Donaciones la problemática se ocasiona cuando se realiza el avalúo, debido a que el valuador debe realizar la actualización de matrícula para poder presentar el expediente de aprobación de avalúo fiscal.



Cuando los notarios cumplen con la obligación notarial de presentar sus avisos de contratos traslativos de dominio, se les presenta el problema que el inmueble no figura a nombre del vendedor, por lo tanto deben presentar papelería extra para poder cumplir con su obligación o deben realizar las actualizaciones correspondientes.

Se extienden carencia de bienes a personas que ya poseen inmuebles debido a que los inmuebles no figuran a nombre de los actuales propietarios.

Se emiten informes de matrícula fiscal los cuales deben de verificarse en el registro de la propiedad por los trabajadores de las instituciones públicas, para tener la certeza jurídica de la propiedad de los inmuebles.

5.5. Planteamiento de soluciones a los problemas de la desactualización del Registro Fiscal

La Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles como ente rector del registro fiscal inmobiliario a nivel nacional (matrícula fiscal), debe formalizar convenios con los registros inmobiliarios, (Registro General de la Propiedad, Registro de Información Catastral y Registro de Catastro Municipal) para el intercambio de información.

Además de crear un servicio electrónico para que los notarios puedan enviar los avisos notariales, cumplir con la obligación notarial y así poder presentar los avisos que son la

base de la actualización del registro fiscal inmobiliario de Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles.

La Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles conjuntamente con colegio de abogados y notarios de Guatemala y el instituto de derecho notarial deben de realizar seminarios para los notarios en los que se les informe de la importancia de la actualización del registro fiscal inmobiliario y las consecuencias jurídicas de no presentar los avisos notariales.

5.6. Implementación de servicios electrónicos para actualización del registro fiscal

Actualmente se encuentra en proceso la implementación del envío telemático de avisos notariales con una plataforma que fue creada por el registro general de la propiedad, por medio de la cual los notarios podrán en un solo acto presentar los avisos a tres registros a la vez

Pero este servicios contempla únicamente los inmuebles inscritos en el registro de la propiedad, que poseen datos registrales (finca, folio y libro) por lo que la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles debe de crear un módulo electrónico propio de envío de avisos notariales de las contratos de posesión de bienes inmuebles.



Conjuntamente con la implantación del servicio se debe capacitar a los notarios para el adecuado uso del sistema, además de concientizar a los usuarios que el uso del sistema electrónico reducirá los procedimientos administrativos.

Finalmente se debe contemplar la implementación de firma electrónica en el sistema de aviso electrónico con el objetivo de dar certeza jurídica.

CONCLUSIONES

1. Se comprobó que el conflicto de ley que existe entre el Artículo 38 del Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala, Código de Notariado, y el Artículo 43 del Decreto 15-98 Ley de Impuesto Único Sobre Inmuebles, es la causa primordial de la desactualización del registro fiscal inmobiliario matrícula fiscal.
2. Las certificaciones de carencia de bienes emitidas por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, no cuentan con la certeza jurídica para dar cumplimiento al Artículo 7 del Decreto 27-92 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto al Valor Agregado, reformado por el Artículo 78 del Decreto 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Vivienda.
3. Se determinó que no se cumple con los principios de celeridad y economía dentro del proceso administrativo de actualización del registro fiscal inmobiliario (matrícula fiscal), derivado de los documentos adicionales que se solicita al notario adjuntar en el expediente, al presentar el aviso notarial de traspaso sobre transferencia de bienes inmuebles.





RECOMENDACIONES

1. Promover capacitaciones por medio del Colegio de Abogados y Notarios y el Instituto de Estudios Notariales, para dar a conocer a los notarios la importancia de la presentación de avisos notariales, para dar cumplimiento a la ley profesional que rigen el ejercicio Notarial, así como de los requisitos y trámite para la presentación a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles.
2. Ante el cambio evolucionado en las comunicaciones electrónicas, es necesario que la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles genere una herramienta electrónica para agilizar el envío de los avisos notariales por parte de los notarios, al momento de implementar un nuevo sistema para la presentación de los avisos notariales, se hace necesaria realizar talleres para capacitar a los notarios, sobre la importancia de la nueva herramienta y sus principales objetivos.
3. La Sección de Matrícula Fiscal Departamento de Registros Fiscales, conjuntamente Colegio de Abogados y Notarios y el Instituto de Estudios Notariales, debe rediseñar procesos administrativos actualizados para la recepción de avisos notariales, con el objeto de implementar procedimientos sistematizados.





ANEXOS





PRESENTACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN DE CAMPO

Para realizar la presente investigación fue necesaria la realización de una investigación de campo, en la que se llevo a cabo una encuesta en la ciudad de Guatemala, que recogió la opinión notarios, valuadores autorizados por Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, investigadores de instituciones del Estado y técnicos catastrales de la municipalidad.

El objetivo de la investigación de campo, fue determinar los siguientes puntos:

- a) Determinar las razones por las que el registro fiscal inmobiliario (matrícula fiscal) no esta actualizado
- b) Determinar el conocimiento sobre el registro fiscal inmobiliario (matrícula fiscal) de los usuarios
- c) Determinar si los usuarios conocen las formas de actualización del registro fiscal inmobiliario (matrícula fiscal)
- d) Determinar posibles soluciones que ayuden a la actualización del registro fiscal inmobiliario (matrícula fiscal)

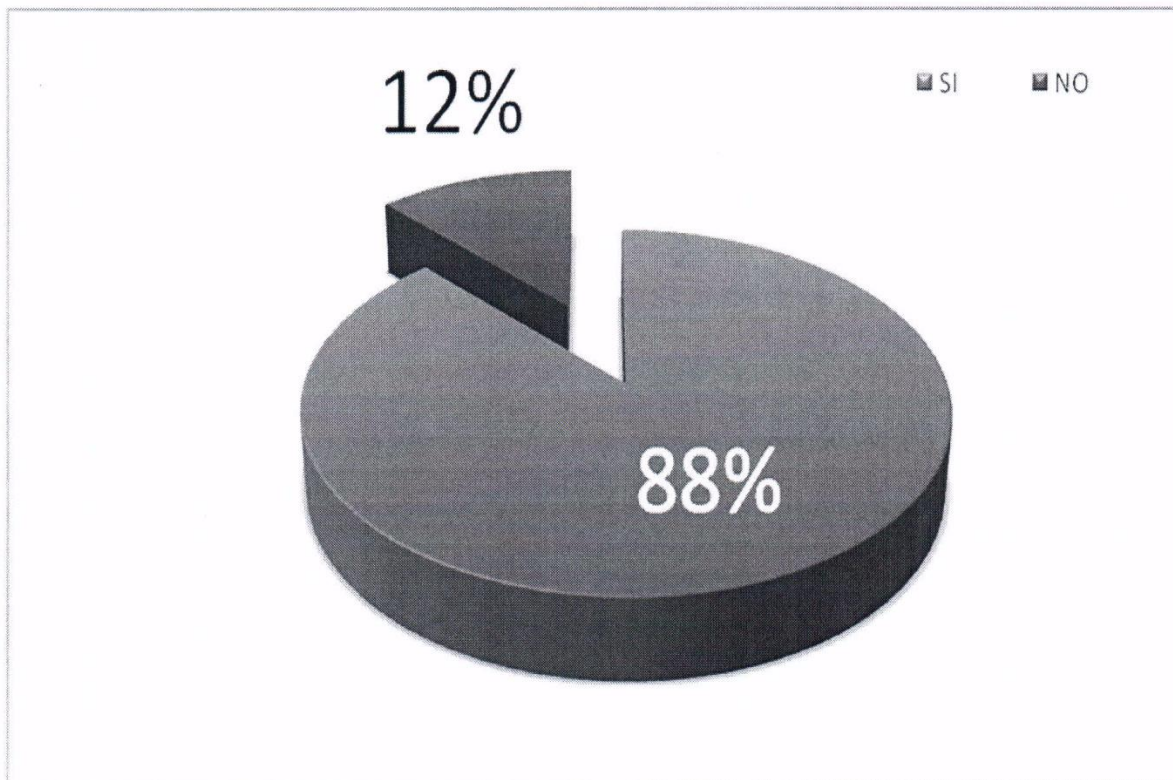


Resultados

Pregunta No. 1

¿Conoce el tipo de información que contiene el registro fiscal inmobiliario (matrícula fiscal) de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI)?

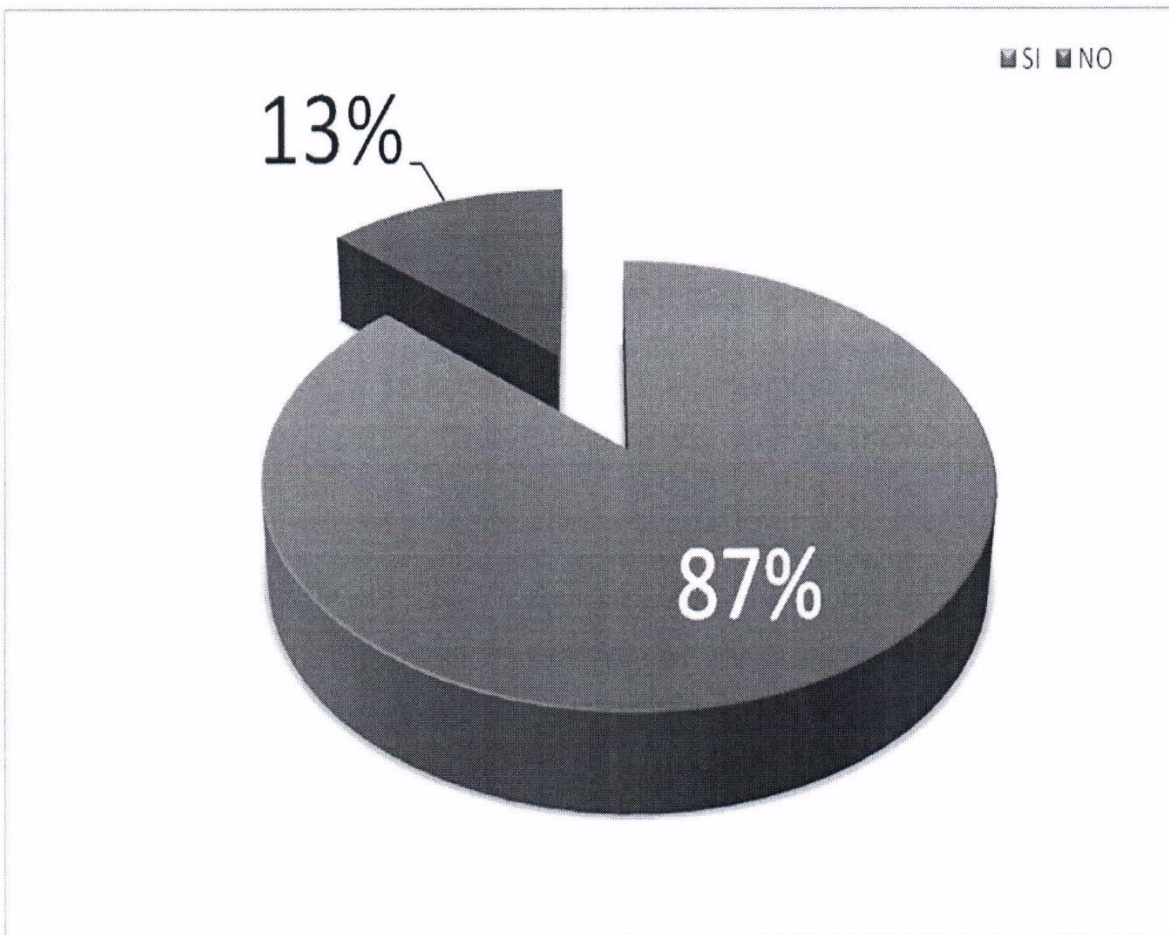
El 88% de los entrevistados respondió manifestando que si conocen el tipo de información que contiene el registro fiscal inmobiliario, y el 12% de los entrevistados respondió no tener conocimiento de la información que contiene el registro fiscal inmobiliario.



Pregunta No. 2

¿Conoce las funciones del registro fiscal inmobiliario (matrícula fiscal) de DICABI?

El 84% de los entrevistados respondió manifestando que si conocen las funciones del Registro Fiscal Inmobiliario, y el 16% de los entrevistados respondió no tener conocimiento de las funciones que contiene el registro fiscal inmobiliario.



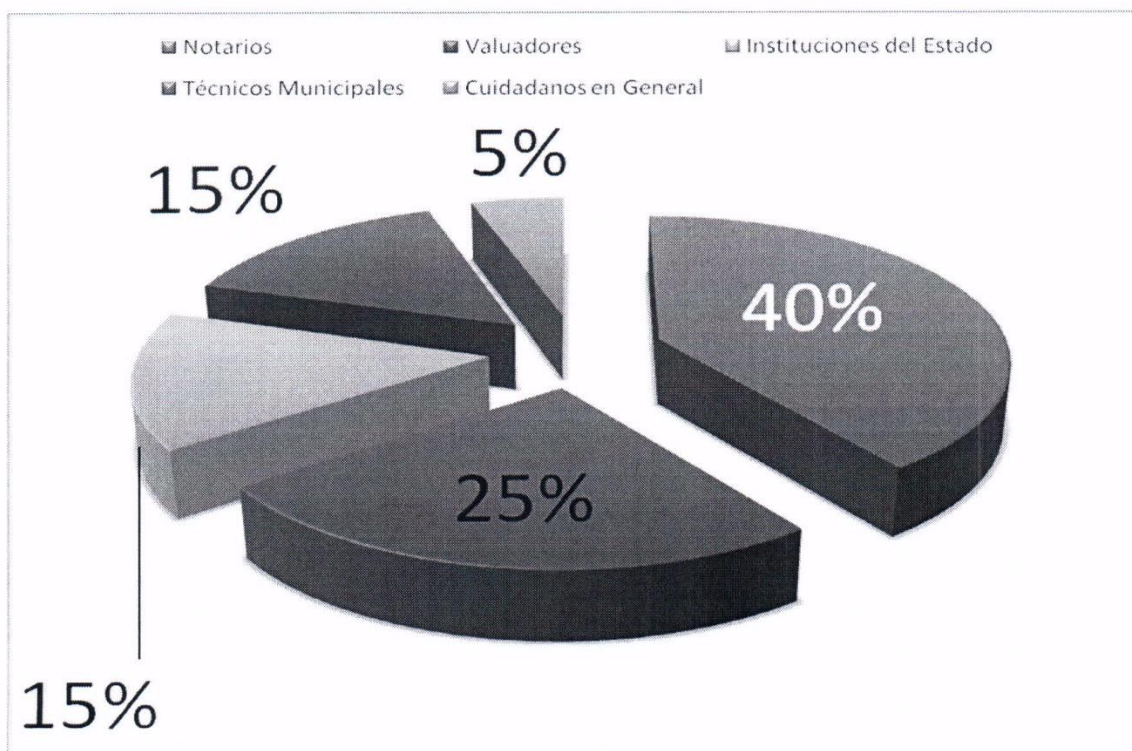


Pregunta No. 3

¿Para qué utiliza el registro fiscal inmobiliario de DICABI?

Del 100% de las personas encuestadas el público que utiliza el registro fiscal inmobiliario son:

1. Notarios
2. Valuadores Autorizados
3. Trabajadores de instituciones del Estado
 - a. Contraloría General de Cuentas
 - b. Procuraduría General de la Nación
 - c. Superintendencia Administración Tributaria
 - d. Ministerio Publico
4. Técnicos Municipales
5. Ciudadanos en general





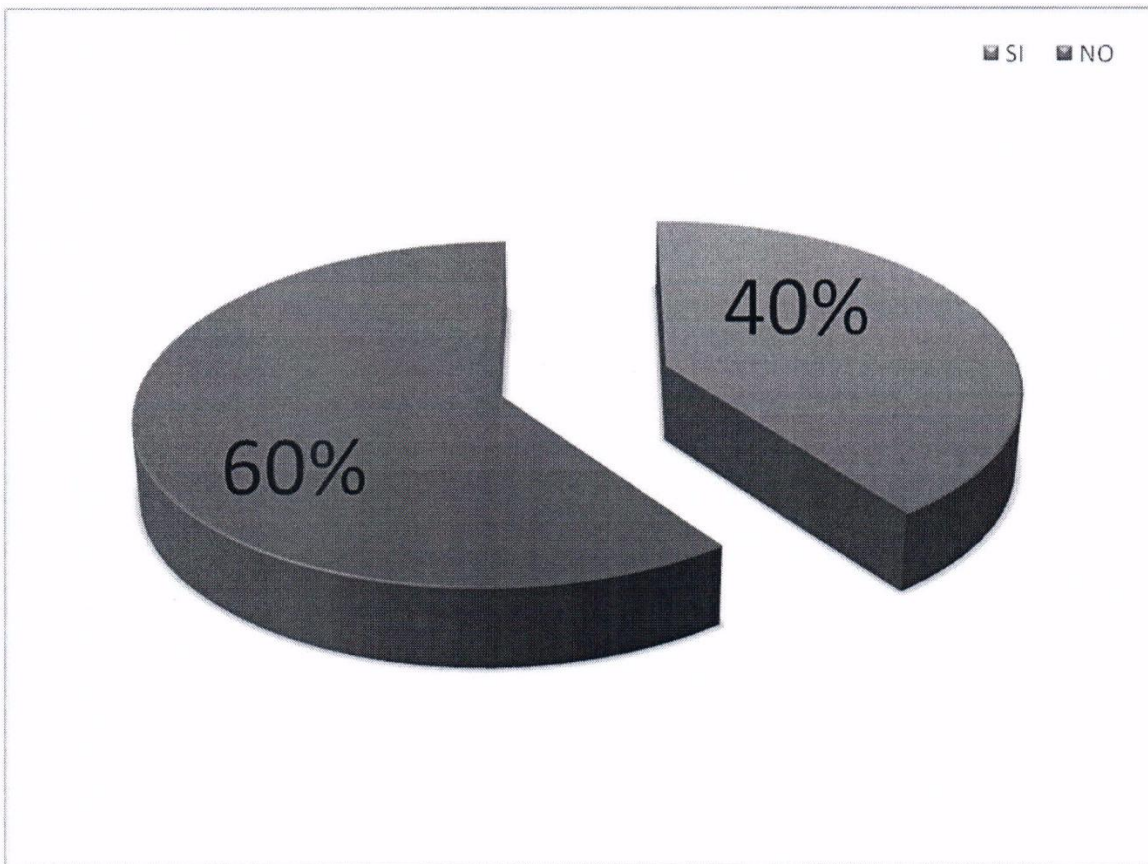
Habiendo determinado el público que consulta la matrícula fiscal se puede determinar que del 100% de las personas encuestadas indican que la información que se tiene en matrícula fiscal la utilizan en como una herramienta para la realización de su trabajo de la forma a continuación detallada:

No.	PÚBLICO OBJETIVO	UTILIDAD DEL REGISTRO
1	NOTARIOS	1.- Verificar Matrícula Fiscal para realizar contratos traslativos de dominio 2.- Consulta valores de matrícula para efectuar correctamente el pago del impuesto sobre transferencia de bienes 3.- El valor indicado de los inmuebles en Matrícula Fiscal sirve de base impositiva para el pago del Impuesto de Herencias, Legados y Donaciones.
2	VALUADORES AUTORIZADOS	1.- Verificación de valores para elaboración de Informe de Avalúos Fiscales para la liquidación de Herencia. 2.- Verificación de valores para realización de Avalúos comerciales.
3	TRABAJADORES DE INSTITUCIONES DEL ESTADO:	
a)	Contraloría General de Cuentas	Solicitan informes de los bienes de los trabajadores del estado para verificar que coincidan con las declaraciones de Probidad presentadas.
b)	Procuraduría General de la Nación	Verifican los inmuebles que tiene los demandados en las áreas Civil y Penal.
c)	Superintendencia de Administración Tributaria	Solicitan información de los bienes que tengan los contribuyentes para efectos de pagos de Impuestos.
d)	Ministerio Publico	El registro es utilizado como una herramienta en cual pueden verificar las diferentes fiscalias los inmueble que figuran inscritos a nombre de los demandados
4	Trabajadores de Municipalidades (Técnicos Municipales)	Verifican los valores que figuran registrados en matrícula fiscal además de realizar actualización de sus valores con base a los avalúos efectuados en DICABI

Pregunta No. 4

¿Conoce el procedimiento para la actualización del registro fiscal inmobiliario (matrícula fiscal)?

El 40% de los entrevistados respondió manifestando que si conocen los procedimientos para la actualización del registro fiscal inmobiliario, y el 60% de los entrevistados respondió no conocer los procedimientos para la actualización del registro fiscal inmobiliario.

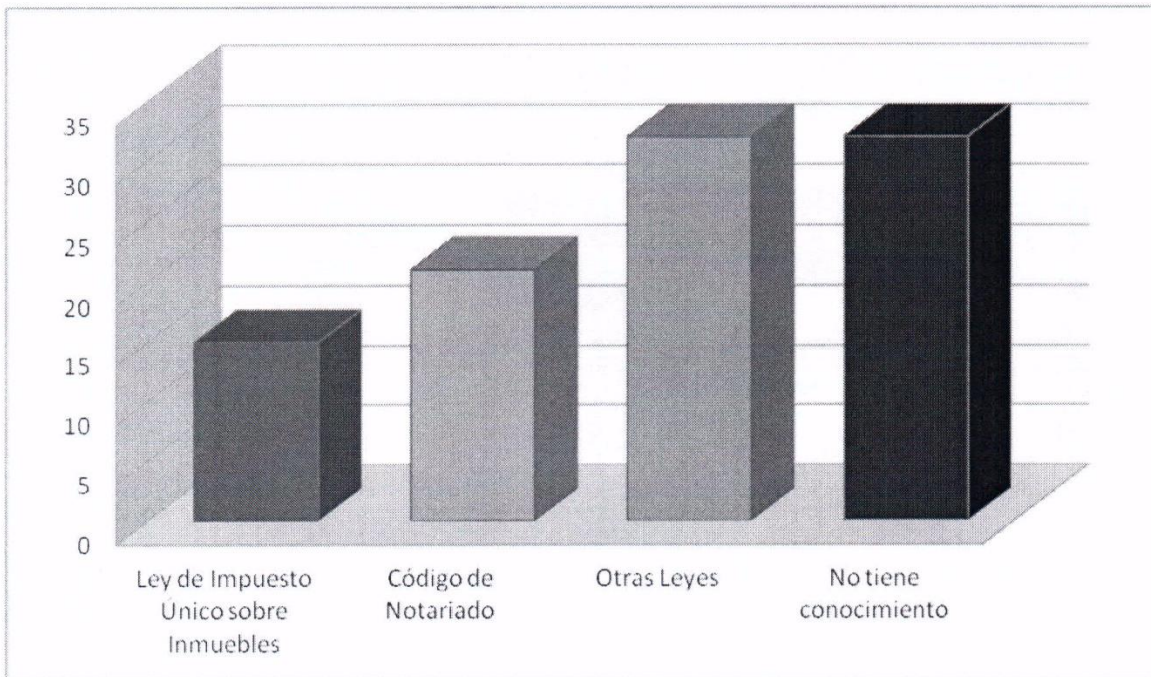




Pregunta No. 5

¿Cuál es la base legal para la actualización del registro fiscal inmobiliario (matrícula fiscal)?

No.	Alternativas	Valores
1	Ley de Impuesto Único sobre Inmuebles	15%
2	Código de Notariado	21%
3	Otras Leyes	32%
4	No tiene conocimiento	32%

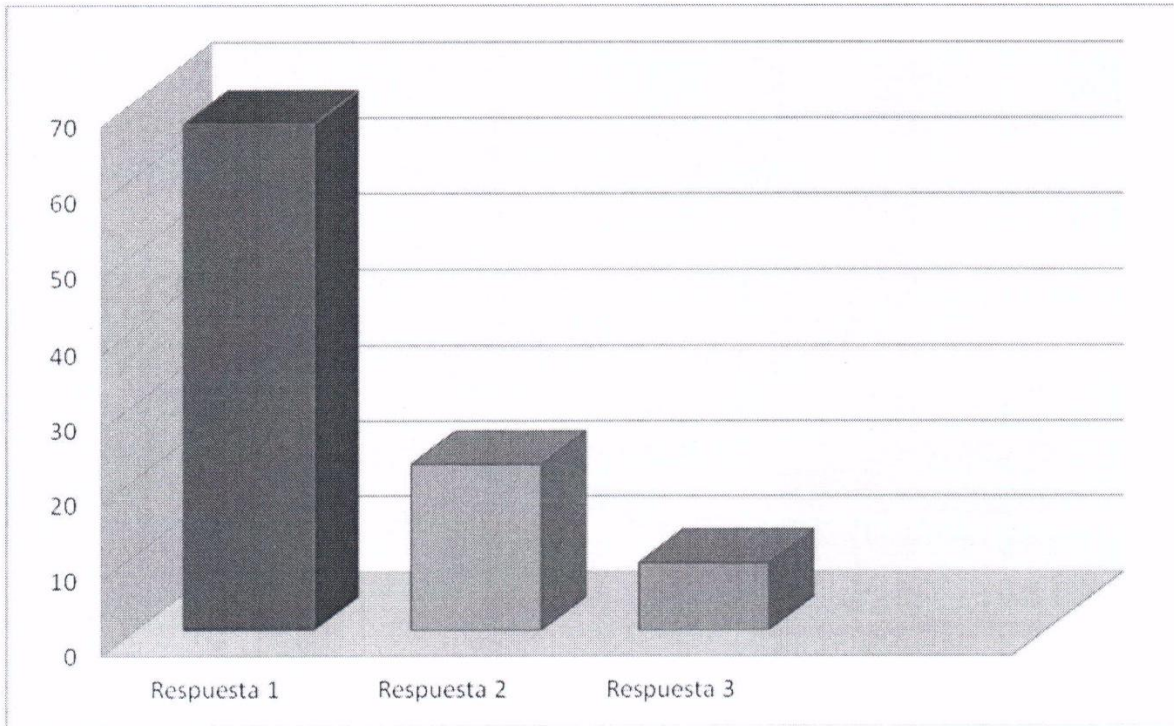




Pregunta 6

¿Cuáles son las tres principales razones por las cuales el registro fiscal inmobiliario no se encuentra actualizado?

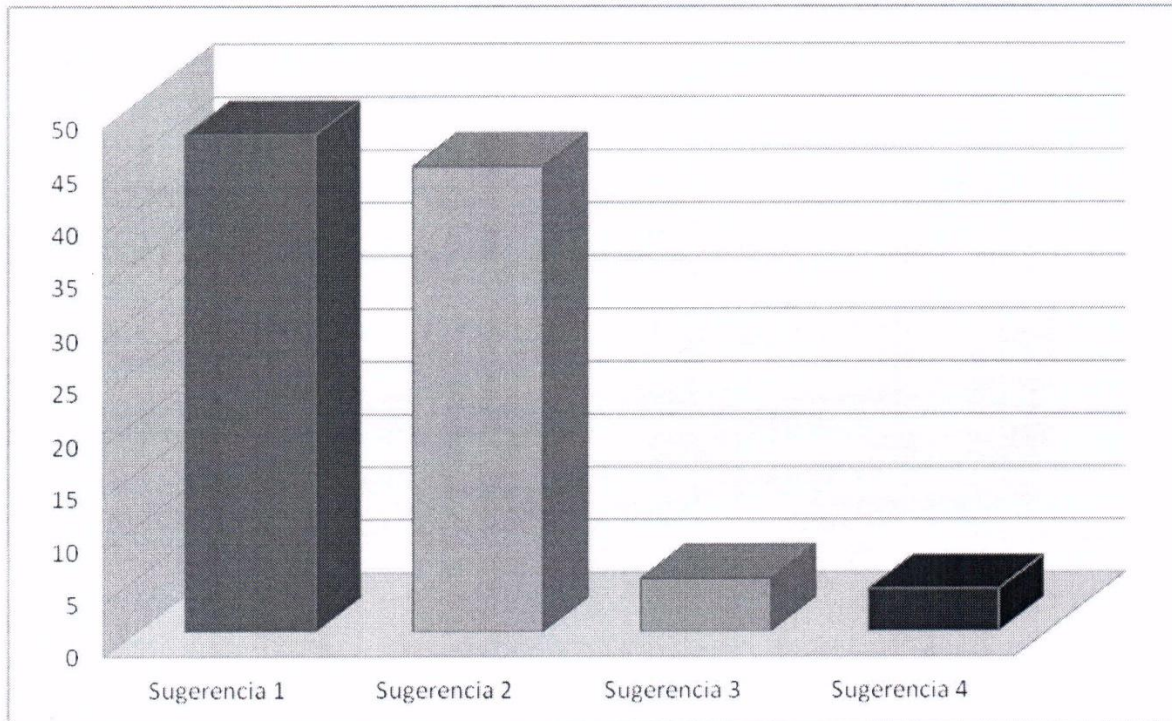
No.	Razones	Valores
1	Los notarios no presentan los avisos notariales, debido a que cumplen con lo establecido en la Ley del IUSI	67%
2	Debido a inconvenientes en la recepción de los Avisos	22%
3	Los notarios no presentan los avisos notariales, debido a que no esta actualizado	9%



Pregunta No. 7

¿Qué propuesta sugiere para que el registro fiscal inmobiliario (matrícula fiscal) de DICABI se actualice?

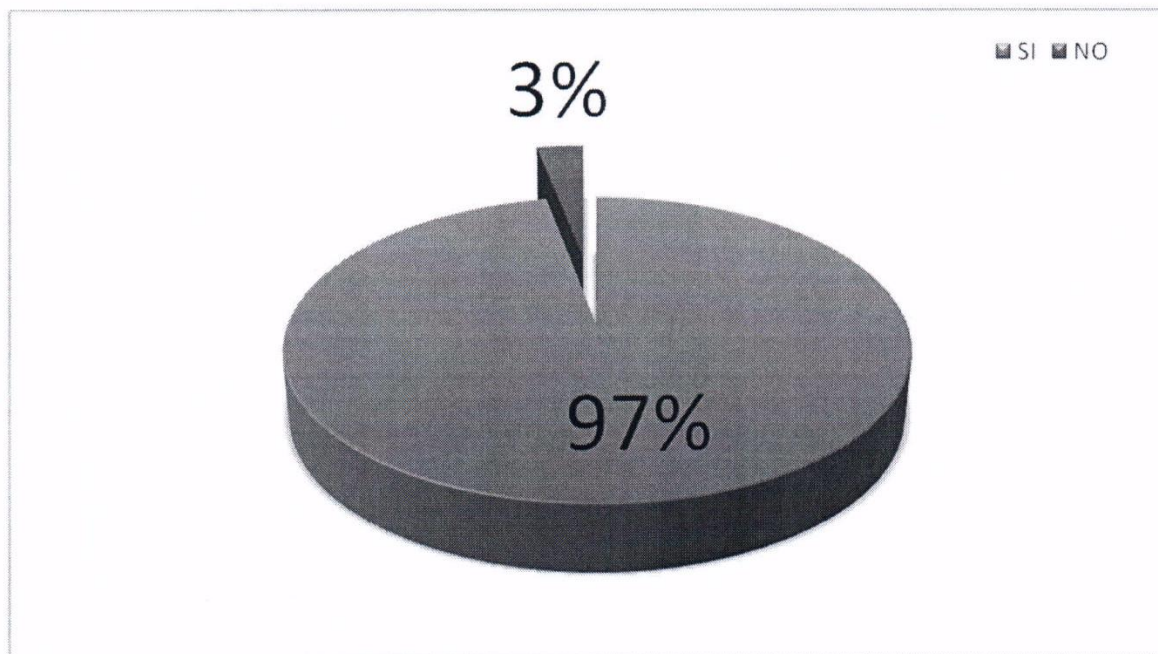
No.	Sugerencias	Valores
1	Creación de plataforma Virtual para envío de los Avisos en forma electrónica	47%
2	Realizar cruce de información entre los Registros Fiscal y el Registro General de la Propiedad	44%
3	Unificación de los Registros Inmobiliarios	5%
4	Que los Notarios cumplan con la obligación de presentar los Avisos	4%



Pregunta No. 8

¿Considera importante la implantación de herramientas electrónicas para facilitar la actualización del registro fiscal inmobiliario (matrícula fiscal)

El 97% de los entrevistados respondió manifestando que si es importante la implementación de herramientas electrónicas para la actualización del registro fiscal Inmobiliario, y el 2% de los entrevistados respondió no es importante la implementación de herramientas electrónicas.



BIBLIOGRAFÍA

- ACOSTA, Manuel. **Sistema y principios de los registros públicos de la propiedad de Guatemala**, Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala: Ediciones Mayte, 1994.
- AGUILAR GUERRA, Vladimir Osmin. **El negocio jurídico**. Guatemala: Editorial Serviprensa, 2003.
- AGUILAR GUERRA, Vladimir Osmin. **Derecho de obligaciones**. Guatemala: Editorial Heliasta, 1976.
- BARRIOS, Axel. **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala**. Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala: Impresos Industriales, 1989.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Tomo I, parte 1 y 2. Guatemala: Edición. Estudiantil Fénix, 1996.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho**. Sexta Edición Tomo I y II. Buenos Aires, Argentina: Editorial Heliasta, 1968.
- GARCÍA, Abel. **Obligaciones del notario posteriores a la autorización de un instrumento público**. Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala: (s.e.), 1970.
- MUÑOZ, Nery. **Jurisdicción voluntaria notarial**. Publicaciones número 20. Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial. Guatemala: Unión Tipográfica, 1998.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Buenos Aires Argentina 27^a. ed.: Editorial Heliasta, 2000.
- VITERI ECHEVERRIA, Ernesto R. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco**. Guatemala 2da. Ed.: Editorial Serviprensa, S.A. 1992



Legislación:

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

Código de Notariado. Congreso de la República, Decreto 314, 1946.

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

Ley del Impuesto al Valor Agregado. Congreso de la República, Decreto 27-92.

Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Congreso de la República, Decreto 15-98.

Ley sobre el Impuesto de Herencias, Legados y Donaciones. Congreso de la República, Decreto 431, 1947.