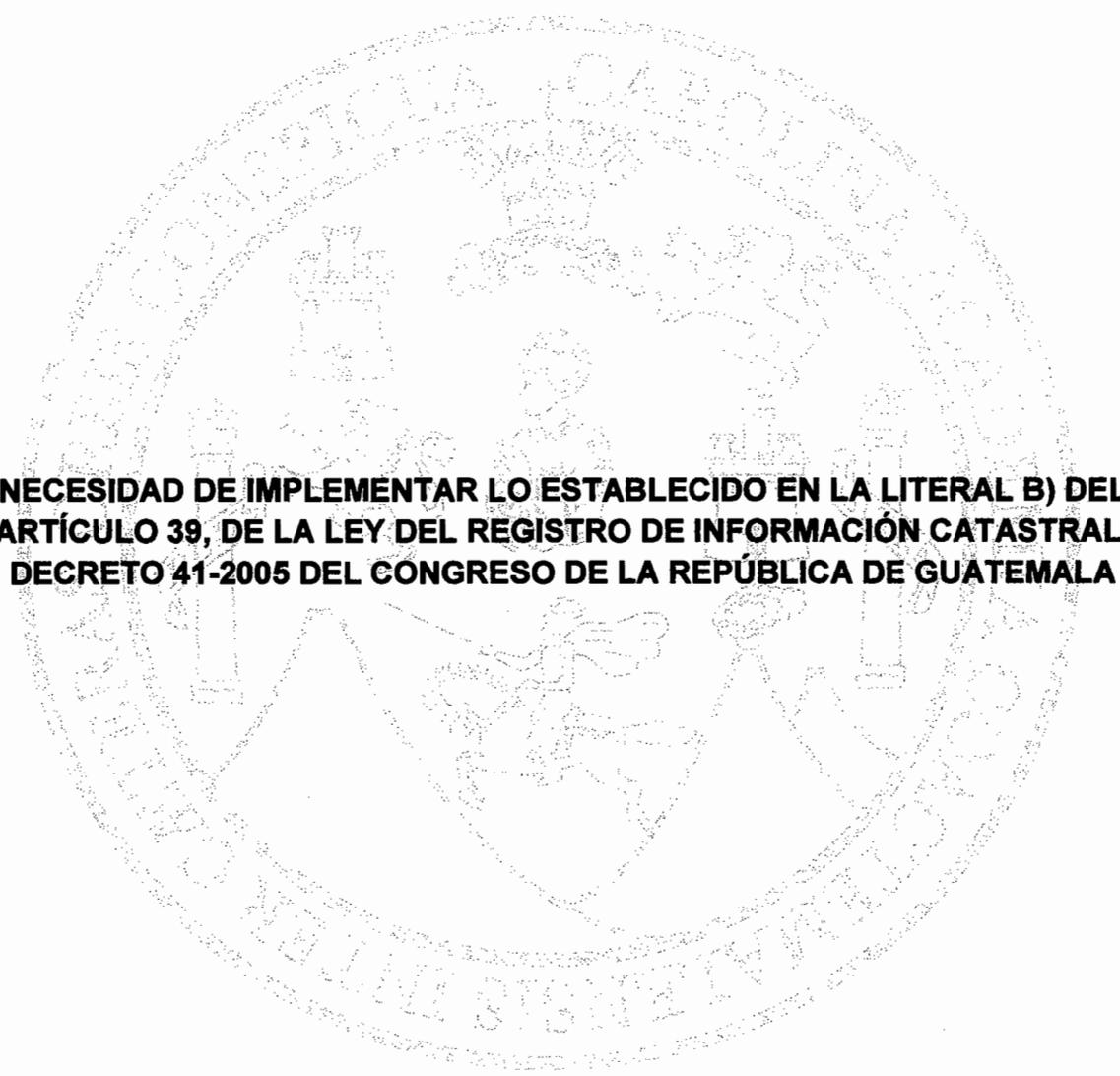


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



**NECESIDAD DE IMPLEMENTAR LO ESTABLECIDO EN LA LITERAL B) DEL  
ARTÍCULO 39, DE LA LEY DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL,  
DECRETO 41-2005 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA**

**ANA PATRICIA SOTO GALLARDO**

**GUATEMALA, SEPTIEMBRE DE 2016**

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

**NECESIDAD DE IMPLEMENTAR LO ESTABLECIDO EN LA LITERAL B) DEL  
ARTÍCULO 39, DE LA LEY DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL,  
DECRETO 41-2005 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA**

**TESIS**

**Presentada a la Honorable Junta Directiva**

**de la**

**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**

**de la**

**Universidad de San Carlos de Guatemala**

**Por**

**ANA PATRICIA SOTO GALLARDO**

**Previo a conferírsele el grado académico de**

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**Y los títulos profesionales de**

**ABOGADA Y NOTARIA**

**Guatemala, septiembre de 2016**

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

DECANO: Lic. Gustavo Bonilla  
VOCAL I Lic. Luis Rodolfo Polanco Gil  
VOCAL II Licda. Rosario Gil Pérez  
VOCAL III Lic. Juan José Bolaños Mejía  
VOCAL IV Br. Jhonathan Josué Mayorga Urrutia  
VOCAL V Br. Freddy Noé Orellana Orellana  
SECRETARIO: Lic. Fernando Antonio Chacón Urízar

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente: Lic. Héctor René Granados Figueroa  
Vocal: Lic. Rudy Genaro Coton  
Secretaria: Licda. Adela Lorena Pineda

**Segunda Fase:**

Presidente: Lic. Jorge Aparicio Almengor Velásquez  
Vocal: Licda. Olga Aracely López  
Secretario: Lic. René Siboney Polillo Cornejo

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



**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, 22 de mayo de 2014.**

Atentamente pase al (a) Profesional, **KAREN BETZABETH COBOS BRAN**  
 \_\_\_\_\_, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante  
**ANA PATRICIA SOTO GALLARDO**, con carné **200921930**,  
 intitulado **NECESIDAD DE IMPLEMENTAR LO ESTABLECIDO EN LA LITERAL B) DEL ARTÍCULO 39, DE LA LEY DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL, DECRETO 41-2005 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA.**

Hago de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a) estudiante, la modificación del bosquejo preliminar de temas, las fuentes de consulta originalmente contempladas; así como, el título de tesis propuesto.

El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, la conclusión discursiva, y la bibliografía utilizada, si aprueba o desaprueba el trabajo de investigación. Expresamente declarará que no es pariente del (a) estudiante dentro de los grados de ley y otras consideraciones que estime pertinentes.

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

**DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA**  
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Licenciada  
**Karen Betzabeth Cobos Bran**  
 Abogada y Notaria

Fecha de recepción 25 / 05 / 15 4 f)

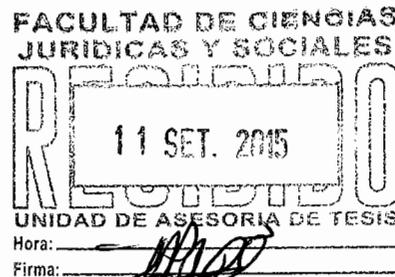
Asesor(a)

*Testada. S. Omítese.*



Guatemala, 11 de septiembre de 2015

Doctor  
**Bonerge Amilcar Mejía Orellana**  
Jefe de la Unidad de Asesoría de  
Tesis Facultad de Ciencias  
Jurídicas y Sociales Universidad de  
San Carlos de Guatemala



Doctor Mejía Orellana:

En cumplimiento de la resolución emanada de ese despacho de fecha veintidós de mayo del año dos mil catorce, he procedido a asesorar el trabajo de tesis de la bachiller: **ANA PATRICIA SOTO GALLARDO**, el cual se intituló: **NECESIDAD DE IMPLEMENTAR LO ESTABLECIDO EN LA LITERAL B) DEL ARTÍCULO 39, DE LA LEY DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL, DECRETO 41-2005 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA.**

En atención a dicha designación me permito dirigirme a usted con el objeto de rendir dictamen sobre el trabajo de tesis en referencia, de conformidad con lo siguiente:

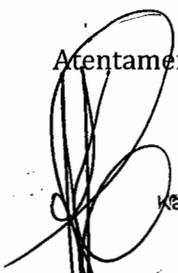
- a) El trabajo de mérito cumple con los requisitos técnicos que requiere una investigación de tal magnitud, habiéndose realizado un análisis jurídico y doctrinario que conlleva la falta de una disposición legal especial que establezca procedimientos específicos que posibiliten a los poseedores un título legal suficiente que les permita ascender a la categoría de propietarios; por la interrupción del tracto sucesivo registral que afecta a un elevado número de fincas inscritas en el Registro General de la Propiedad y a los de poseedores imposibilitados de legalizar la tenencia de la tierra.
- b) Durante el tiempo que duró la asesoría, se realizaron modificaciones de fondo y forma con el único objeto de mejorar la indagación realizada, se discutió ciertos puntos de trabajo, a efecto de que la información proporcionada sea actualizada y que provoque interés en su lectura como lo demuestran los objetivos.
- c) A mi juicio y con el permiso de la autora, me permito opinar sobre el tema investigado, ya que constituye una contribución al campo del derecho registral, debido a que la inseguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra, ha generado una diversidad de conflictos con los derechos de las personas lo cual no les ha permitido ejercer el pleno dominio sobre las tierras. El trabajo de tesis de la bachiller se elaboró con fundamento teórico, doctrinario y jurídico de la problemática objeto de estudio.

- d) En relación a la conclusión discursiva, la misma se ajusta a lo expresado en el contenido de la tesis y constituye un supuesto certero, que al ser acatado se espera que contribuya a resolver el problema que ocasiona la falta de legislación de una disposición legal especial que establezca procedimientos específicos de reanudación del tracto sucesivo, promoviendo las acciones que para el efecto establecerá la ley especial. Se utilizaron los métodos analítico, deductivo y análogo también, se emplearon las técnicas bibliográfica y documental.
- e) La bibliografía utilizada en el desarrollo de la investigación se considera que fue la adecuada y se comprobó que la misma fuera actualizada, de acuerdo al tema investigado. Se hace la aclaración que entre la asesora y la sustentante no existe parentesco alguno dentro de los grados de ley.

Considero que el trabajo relacionado cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que se concluye que el mismo es un aporte valioso al derecho registral guatemalteco, por lo que emito el correspondiente **DICTAMEN FAVORABLE**, estimando que el trabajo de tesis relacionado puede ser autorizado para ser sometido al procedimiento final y que, en su oportunidad ser presentado y defendido en el examen público respectivo.

Sin otro particular, y con muestras de mi más alta estima, me suscribo.

Atentamente,

  
Licenciada  
Karen Betzabeth Cobos Bran  
Abogada y Notaria

Licda. Karen Betzabeth Cobos Bran  
Abogada y Notaria  
Colegiada no. 9352  
Asesora de Tesis



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 24 de agosto de 2016.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante ANA PATRICIA SOTO GALLARDO, titulado NECESIDAD DE IMPLEMENTAR LO ESTABLECIDO EN LA LITERAL B) DEL ARTÍCULO 39, DE LA LEY DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL, DECRETO 41-2005 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

RFOM/srrs.





## DEDICATORIA

- A DIOS:** Por su infinita misericordia, por amarme y proveerme de la sabiduría necesaria para descubrir mi vocación en ésta hermosa profesión y por la fortaleza que me permitió superar cada uno de los obstáculos que se me presentaron para llegar a culminar esta meta tan trascendental en mi vida.
- A MIS PADRES:** Esgar Inés y Ana María por haber sido testigos de mis lágrimas, de mi esfuerzo y de mi lucha constante, por hacer de mí una mujer con valores, con sentido social y principalmente por su motivación, amor y apoyo a lo largo de mi vida académica, realmente sin ustedes este logro no hubiese sido posible, los amo.
- A MIS HERMANOS:** Edgar Eduardo y Omar Alejandro por ser mi fuente de inspiración y superación para ser mejor cada día.
- A MIS AMIGOS:** Mario Medina, Angela Barillas, Sindy Barillas, Glenda López, Edson Alvarizaes, Sandy Arévalo, por compartir infinidad de emociones en la realización de este proceso; y a todos esos amigos que no por ser mencionados individualmente me motivaron a cada momento a seguir adelante.
- A MIS MAESTROS:** Infinitamente gracias por transmitir y compartir sus valiosos conocimientos, en especial al Lic. Edgar Castillo, Licda. Elisa Castillo, Lic. Gerardo Guerrero y Lic. Gabriel Bautista, por haber sido el pilar más importante en mi preparación como profesional.
- A MIS PADRINOS:** Por sus enseñanzas, por su apoyo y motivación para la realización de este sueño tan anhelado.
- A MI ASESORA:** Por su paciencia y dedicación en el desarrollo de esta investigación.



**A MIS TÍOS Y TÍAS;**

**A MIS PRIMOS Y PRIMAS:**

**A MIS AHIJADOS:**

**A MIS ABUELITOS:** Rubén y Petrona por sus consejos y oraciones y a mis abuelitos que están en el cielo Juan y Vicenta por ser los ángeles que cuidan cada día.

**A TODOS USTEDES:** Por estar hoy presentes compartiendo conmigo el momento más importante de mi vida.

**A:** Mi tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, en especial a mi gloriosa casa de estudios mi Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales por albergarme en sus aulas para poder formarme y por ser ente fundamental en mi preparación superior.



## **PRESENTACIÓN**

El presente trabajo de investigación deriva a que en la rama del derecho registral se carece de disposición legal especial que establezca procedimientos específicos que posibiliten a los poseedores un título legal suficiente que les permita ascender a la categoría de propietarios; derivado de la interrupción del tracto sucesivo registral que afecta a un elevado número de fincas inscritas en el Registro General de la Propiedad, ya que desde hace varias generaciones existe un total desconocimiento de la propiedad de la tierra, emanado de la falta de certeza jurídica en cuanto al derecho de propiedad.

La inseguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra ha generado una diversidad de conflictos con los derechos de las personas, lo cual no les ha permitido ejercer el pleno dominio sobre las tierras. Por lo que resulta procedente implementar un cuerpo legal especial, que establezca ordenamientos específicos que coadyuven en la solución de la problemática que se origina por la incongruencia en el tracto sucesivo; cuando al resolver la inscripción se presente un título el cual deba suspenderse por faltar el título previo o porque el titular catastral fuese distinto del registral. Y como consecuencia del incumplimiento de dichas disposiciones se sancione de conformidad con la ley, amparando el derecho de propiedad como garantía constitucional. Dicha investigación contribuirá como una fuente de consulta, tanto para estudiantes como para profesionales que se desempeñan en esta rama del derecho guatemalteco.



## HIPÓTESIS

La implementación de un cuerpo legal especial, que establezca procedimientos específicos coadyuvaría en la solución de la problemática que se origina por la incongruencia e interrupción en el tracto sucesivo; derivado a la inseguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra, ha generado una diversidad de conflictos con los derechos de las personas lo cual no les ha permitido ejercer el pleno dominio sobre las tierras. Desde hace varias generaciones existe un total desconocimiento de la propiedad de la tierra, debido a que dicho mercado no tiene la estabilidad a nivel nacional que debería contar el derecho de propiedad.

Para el efecto la literal b) del Artículo 39 del Decreto 41-2005, establece: Cuando esta incongruencia de lugar a presumir que se ha interrumpido el tracto sucesivo registral, el poseedor podrá gestionar la reanudación del tracto sucesivo a su favor, promoviendo las acciones que para el efecto establecerá una ley especial; por tanto se hace necesario ejecutar una normativa especial en la materia que establezca ordenamientos específicos que coadyuven en la solución de la problemática que se origina por la incongruencia en el tracto sucesivo, cuando al resolver la inscripción se presente un título el cual deba suspenderse por faltar el título previo o porque el titular catastral fuese distinto del registral, con el fin de garantizar el derecho de propiedad y la certeza jurídica en la tenencia de tierras en Guatemala.



## **COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS**

El análisis de los resultados obtenidos en el establecimiento catastral realizado en Guatemala, se han identificado incongruencias entre el titular registral y el catastral, situación provocada ya que los titulares registrales transmitieron su derecho de propiedad omitiendo las inscripciones registral correspondientes, vinculando a ello la interrupción del tracto sucesivo. Se presume que se ha interrumpido el tracto sucesivo al determinarse la incongruencia entre el titular registral con el catastral el cual se considera un problema de gran trascendencia, en virtud tal situación afecta a un significativo número de fincas inscritas en el Registro General de la Propiedad y a la vez a gran cantidad de poseedores que se ven imposibilitados de legalizar la tenencia de las tierras.

El referido cuerpo normativo sería aplicable en las zonas que el Registro de Información Catastral -RIC- haya declarado previamente en proceso catastral, por lo que además de la implementación del cuerpo legal de mérito, resulta pertinente que fuera un tercero el que se encargara de velar por el cumplimiento de dichos procedimientos, por consiguiente la implementación de tribunales agrarios con cierta competencia jurisdiccional para conocer esta materia.



## ÍNDICE

	Pág.
Introducción .....	i

### CAPÍTULO I

<b>1. Derecho registral .....</b>	<b>1</b>
1.1. Concepto .....	1
1.2. Sistemas registrales .....	6
1.3. De los efectos de la inscripción .....	13
1.4. De la forma de inscripción .....	14
1.5. Clases de inscripciones registrales .....	14

### CAPÍTULO II

<b>2. La calificación registral en el Registro General de la Propiedad de la zona central .....</b>	<b>19</b>
2.1. Definición .....	19
2.2. Naturaleza jurídica de la calificación registral .....	20
2.3. Características de la calificación registral .....	22
2.4. Principios de la operación registral .....	25
2.5. Criterio de la calificación registral en el Registro General de la Propiedad de la zona central .....	26

### CAPÍTULO III

<b>3. Registro Catastral .....</b>	<b>41</b>
3.1. Creación de Registro de Información Catastral .....	41
3.2. Órganos que integran el Registro de Información Catastral .....	46
3.2.1. El consejo directivo .....	47
3.2.1.1. Requisitos para integrar el consejo directivo del Registro de Información Catastral .....	47
3.2.1.2. Causales de remoción .....	48
3.2.2. Dirección ejecutiva nacional .....	50



Pág.

3.2.2.1. Atribuciones del director ejecutivo nacional.....	50
3.2.2.2. Requisitos para ser director ejecutivo nacional.....	52
3.2.2.3. Direcciones municipales de Registro de Información Catastral.....	52
3.3. Proceso para el establecimiento catastral.....	53
3.3.1. Comunicación social .....	53
3.3.2. Diagnóstico registral.....	54
3.3.3. Declaración de zona en proceso catastral .....	55
3.3.4. Establecimiento catastral.....	56
3.3.5. Establecimiento de red de apoyo catastral.....	57
3.3.6. Contenido predial de los polígonos catastrales.....	58
3.3.7. Registro de los polígonos catastrales.....	58
3.3.8. Levantamiento catastral.....	59
3.3.9. Llenado de fichas de investigación de campo.....	60
3.3.10. Análisis de información catastral .....	60
3.3.11. Elaboración de informe circunstanciado.....	61
3.3.12. Análisis jurídico .....	62
3.3.13. Procedimiento para archivo catastral .....	63
3.3.14. Registro electrónico .....	64
3.3.15. Exposición de resultados de levantamiento catastral .....	64
3.4. Arancel del Registro de Información Catastral.....	65
3.4.1. Respaldo y apoyo gubernamental con el que cuenta el RIC.....	66
3.4.2. Colaboración del Reino de Suecia para el desarrollo catastral en Guatemala.....	67
3.4.3. Colaboración del país de Suiza para el desarrollo catastral de Guatemala.....	68
3.4.4. Colaboración del Banco Mundial para el desarrollo catastral en Guatemala.....	68
3.5. Análisis del Registro de Información Catastral en el derecho guatemalteco.....	70



3.5.1. Antecedentes históricos del catastro en el mundo.....	70
3.5.2 Antecedentes históricos y jurídicos del catastro en Guatemala.....	72
3.6. Regulación del proceso catastral.....	74

#### **CAPÍTULO IV**

<b>4. Necesidad de implementar lo establecido, en la literal b) del Artículo 39, de la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala.....</b>	<b>81</b>
4.1. Concepto del tracto sucesivo.....	81
4.2. Principio del tracto sucesivo .....	82
4.3. Interrupción del tracto sucesivo .....	86
4.3.1. Problemática con la interrupción en el tracto sucesivo .....	88
4.3.2. Incongruencia del catastro.....	90
4.3.3. Estadísticas de los lugares que presentan esa problemática .....	90
4.3.4. Casos reales del problema .....	91
4.4. Reanudación del tracto sucesivo .....	92
<b>CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....</b>	<b>99</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>101</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>123</b>



## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación deriva de la falta de una disposición legal especial en Guatemala que establezca procedimientos específicos que posibiliten a los poseedores la obtención de un título legal que les permita ascender a la categoría de propietarios; por la interrupción del tracto sucesivo registral que afecta a un elevado número de fincas inscritas en el Registro General de la Propiedad y a la vez imposibilitando a los poseedores legalizar la tenencia de la tierra.

Se considera fundamental identificar las causas de la interrupción del tracto sucesivo en Guatemala, con el objeto de determinar la importancia de garantizar la certeza jurídica de la tenencia de tierras para las personas, a la vez resaltar las ventajas de la reanudación del tracto sucesivo para la obtención del título de propiedad de los poseedores y finalmente Implementar lo establecido en la literal b) del Artículo 39, de la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala. La carencia de certeza jurídica en nuestro país se ha agudizado, pues desde hace varias generaciones existe un total desconocimiento de la propiedad de la tierra, ya que dicho mercado no tiene la estabilidad a nivel nacional con la que debería contar el derecho de propiedad. La inseguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra, ha generado una diversidad de conflictos con los derechos de las personas lo cual no les ha permitido ejercer el pleno dominio sobre las tierras.

Para el efecto resulta importante ejecutar una ley especial que establezca ordenamientos específicos, que coadyuven en la solución de la problemática que se origina por la incongruencia en el tracto sucesivo, cuando al resolver la inscripción la misma deba



suspenderse por faltar el título previo, o bien porque el titular catastral fuese distinto del registral; esto con el objeto de garantizar el derecho de propiedad y la certeza jurídica en la tenencia de tierras en Guatemala.

En el desarrollo de la investigación partiremos conceptualizando en el capítulo uno, sobre qué es el derecho registral, tipos de sistemas registrales, efectos de las inscripciones, así como las formas de inscripción y sus clases; en el capítulo dos, se determinará lo que se refiere a la calificación registral en el Registro General de la Propiedad de la zona central, abarcando criterios y principios esenciales de la operación registral; en el capítulo tres se concretiza el Registro Catastral, creación del Registro de Información Catastral, como se integra, así como su arancel de conformidad con la ley y la regulación legal del proceso catastral; y finalmente el capítulo cuatro, culminará con la dilucidación de la necesidad de implementar lo establecido en la literal b) del Artículo 39, de la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005, del Congreso de la República de Guatemala, indicando qué es el tracto sucesivo con los principios relacionados con el mismo, así como lo referente a la interrupción del tracto sucesivo y finalmente con la forma de reanudación del tracto sucesivo; aplicando el método analítico, deductivo y análogo e implementando como técnicas de investigación fuentes bibliográficas, de campo y documentales. Argumentando a criterio personal sobre la procedencia de la creación de un cuerpo legal especial, que establezca ordenamientos específicos que coadyuven en la solución de la problemática que origina la incongruencia en el tracto sucesivo, para garantizar de esa forma el derecho de propiedad y tenencia de tierras para los habitantes de Guatemala.

## CAPÍTULO I



### 1. Derecho registral

#### 1.1. Concepto

El derecho registral es el conjunto de principios, doctrinas y normas jurídicas, que regulan la actividad, y organización de los registros públicos para brindar seguridad jurídica a las personas con respecto a su derecho de propiedad.

A continuación, presento algunas de las definiciones más populares que por su contenido justifican la importancia de su existencia, para esta investigación.

“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. La palabra registración incluye todos los asientos que pueden practicarse en el registro.”<sup>1</sup>

Como se puede observar el tratadista determina que el derecho registral, es quien resguarda los cambios que sufren los derechos reales sobre una finca, así como los efectos que se producen con dichos cambios.

El derecho registral también es un “conjunto de normas de derecho público que regulan la organización del registro público de la propiedad, el procedimiento de inscripción y los efectos de los derechos inscritos.”<sup>2</sup> No existen uniformidad de opiniones de los

---

<sup>1</sup> Palacios Echeverría, Iván. **Manual de derecho registral**. Pág. 13

<sup>2</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. **Derecho registral**. Pág. 64

autores en relación a la definición del derecho registral, en cuanto a su objeto y finalidad individualmente.

“El derecho registral es el conjunto de normas de derecho civil que regula las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito, a través del Registro General de la Propiedad”<sup>3</sup>.

Es muy notorio que el tratadista se basa fundamentalmente en el principio de publicidad, presumiendo que toda persona debe estar enterada del contenido de las inscripciones, es decir que no puede alegar ignorancia o desconocimiento del contenido de los asientos de inscripción en los registros.

Para otro de los tratadistas especialista en esta rama lo define al derecho registral como “conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y el funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptor, fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o a los que afectan, relativos a los inmuebles, así como también las formas y resultados de tales registraciones y, por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella”.<sup>4</sup>

El análisis que realiza el tratadista se basa en que el derecho registral es un ente recopilador de la información de los actos relacionados con los inmuebles y los efectos que devienen de dichos actos en los diversos organismos estatales. La doctrina hipotecaria española ha delimitado con precisión el objeto propio del derecho

---

<sup>3</sup> Montes, Ángel Cristóbal. **Introducción al derecho inmobiliario registral**. Pág. 108

<sup>4</sup> Molinario, Ángel E. **Curso de derecho registral Inmobiliario**. Pág. 15



inmobiliario registral, destacándose, por contrapuestas en su extensión otros tratadistas lo definen de la siguiente forma: para el primero es “el que regula la adquisición y eficacia de las posiciones registrales”<sup>5</sup>. Para el segundo, “el que regula la organización y funcionamiento del Registro General de la Propiedad Inmueble y la práctica, valor y efectos de sus asientos de inmatriculación registral de fincas, con sus modificaciones y de las inscripciones de actos, resoluciones judiciales y administrativas registrales y anotaciones preventivas”<sup>6</sup>

Con estas denominaciones se alude a un sector del derecho que con relativa autonomía, tiene como objeto el estudio particularizado de la publicidad jurídica efectuada por los registros de la propiedad, instituciones que se enmarcan en un proceso cuyo origen se remonta al siglo XII, alcanzando su desenvolvimiento técnico y jurídico pleno a fines del siglo XIX y comienzos del XX.

En verdad, podría agregarse que no sólo tiene como objeto esa publicidad jurídica, sino, en alguna medida, las relaciones que a partir de ella se proyectan sobre el derecho de propiedad de los inmuebles.

El derecho hipotecario o del Registro General de la Propiedad es el estudio teórico, de legislación, reglamentos, en las resoluciones y circulares de sus órganos directivos, lo relacionado con las fincas y su matriculación, los actos y contratos y derechos inscribibles, los principios orgánicos, las anotaciones preventivas, los asientos, el proceso de inscripción, la rectificación de esta o aquella, la manera de llevar el registro.

---

<sup>5</sup> Lacruz Berdejo. **Lecciones de derecho inmobiliario registral**. Pág. 19

<sup>6</sup> Roca Sastre. **Derecho hipotecario**. Tomo I. Pág. 15



El derecho registral posee tres características básicas:

- a. **Sustantivo y adjetivo:** Es una rama que contiene instituciones de naturaleza sustantiva y adjetiva.
- b. **Limitativo:** Es un derecho limitativo, en el sentido que son restringibles los actos específicamente contemplados en la ley.
- c. **Formalista:** Es un derecho esencialmente formalista, en doble sentido, exigiendo que los actos y contratos registrables consten, en principio en títulos públicos y prescribiendo en la redacción de los asientos, circunstancias cuya omisión acarrea su nulidad.

Por otra parte, Ramón Roca Sastre nos da otra clasificación, la que a continuación desarrollaremos:"

- a. **Carente de subjetividad:** En el sentido de que no es una disciplina independiente, ya que este simplemente forma parte del derecho civil.
- b. **Objetivo y subjetivo:** Es un derecho objetivo pues constituye un conjunto de normas de aplicación a fincas y es subjetivo en cuanto se ocupa de los derechos que tiene una finca por objeto.
- c. **Material y formal:** El derecho registral tiene un carácter formal ya que se encuentra regulado por el derecho civil, mientras que su carácter material radica en el grado de alcance con que se han regulado los principios de fe pública y legitimación<sup>7</sup>. Por otra parte analizando la relación del derecho registral con el derecho notarial y con el derecho civil, podemos establecer lo siguiente:

---

<sup>7</sup> Ibid.



El derecho notarial y el registral, están íntimamente ligados. Cada uno de ellos está también íntimamente unido al derecho civil, pero con lazos peculiares, por distintas causas y en diversa forma. El derecho notarial, adjetivo, da al derecho civil, sustantivo, la forma de ser, así como la forma de valer, siendo la forma notarial también un aspecto de la publicidad, aunque muy limitada.

El derecho civil dice que para que el contrato sea válido debe reunir las condiciones de capacidad, consentimiento mutuo, objeto lícito y que se haya celebrado con las formalidades externas que exige la ley.

Contempla el negocio jurídico de frente y a fondo y al considerar conveniente que en determinados casos reúna ciertas formalidades externas. Habla por ejemplo de escritura pública; pero no es el Código Civil el que la define, se estimó que este papel le toca al derecho notarial, que es un derecho adjetivo o sea un medio para mejor lograr un fin.

El derecho notarial puro no estudia el acto jurídico sino sólo al instrumento público que es el contenido del acto jurídico. Seguido de la diversidad de conceptos y opiniones emitidos por los autores anteriormente citados se puede determinar que la naturaleza del derecho registral es más de tipo sustantiva que adjetiva o forma. Por ejemplo, "se constituye dueño a una persona por presentar su título antes que cualquier otra persona que pudiera haber comprado el mismo bien, pues lo formal produce efectos jurídicos no procesales, sino de fondo, como en este caso, la constitución de carácter de propietario".<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Palacios Echeverría. Op. Cit. Pág. 13

“El Registro General de la Propiedad constituye el pilar de la seguridad jurídica, debido a que las negociaciones realizadas, adquieren certeza a través del principio de publicidad que caracteriza a dicha institución”.<sup>9</sup>

Consideramos que en Guatemala aún no ha obtenido autonomía legislativa el derecho registral, ya que es parte del derecho civil (regulado en el libro cuarto del Decreto Ley 106, Código Civil), siendo la legislación civil la que lo regula.

En conclusión, debemos tener presente que al derecho registral se le conoce con diversidad de denominaciones de las cuales podemos mencionar las siguientes: derecho hipotecario, derecho inmobiliario, derecho del Registro General de la propiedad y derecho registral. Los autores nos inclinan por el derecho Inmobiliario registral ya que en la antigüedad se le conocía de esa forma, pero aunque en el registro de Guatemala se inscriben bienes inmuebles y bienes muebles identificables, es más utilizada la denominación del derecho registral.

## **1.2. Sistemas registrales**

Debemos entender por sistema registral, como una técnica de llevar el registro en un determinado ordenamiento, que conlleva la publicidad registral y el medio para efectuarla.

Los sistemas registrales son los mecanismos implementados para realizar las inscripciones de los títulos o documentos ingresados a los registros de la propiedad, estos varían de un país a otro.

---

<sup>9</sup> Attilio Cornejo, Américo. **Derecho registral**. Pág. 3

Cuando se habla de sistemas registrales se hace referencia a las diferentes formas en que se pueden organizar los registros, así como también a los diferentes efectos que en éstos pueden tener las inscripciones, no solo en cuanto a considerarlas declarativa o constitutivas, sino también en cuanto a la protección de los derechos de terceros.

“Para lograr una mejor interpretación de nuestro sistema registral, se considera necesario hacer un análisis del derecho registral comparado, tratando de encontrar las diferencias y similitudes con otros sistemas”.<sup>10</sup> El examen de los diversos sistemas registrales de derecho comparado nos permite obtener fundamentales conclusiones, como es la necesidad del perfeccionamiento de un sistema registral propio, en cualquier país, sea cual fuere su regulación acerca de los derechos reales; así también la necesidad de entender que la peculiaridad de cada sistema ha provocado que se haya creado su propio sistema. La clasificación puede hacerse atendiendo a varios criterios, tomando en cuenta que cualquier clasificación tiene un valor limitado que puede dar lugar a simplificaciones. “Los sistemas registrales más conocidos son: sistema francés, sistema alemán, sistema español y el sistema australiano (sistema torrens).”<sup>11</sup>

#### Sistema francés:

“Es un registro de publicidad negativa es el hecho de no registro, lo que hace pensar que el registrado conserva su derecho”.<sup>12</sup> El sistema francés es considerado facultativo, ya que los derechos reales se constituyen antes de la inscripción con el acuerdo de los contratantes.

---

<sup>10</sup> Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. **Derecho registral inmobiliario**. Pág. 8

<sup>11</sup> Palacios Echeverría. Op. Cit. Pág. 15

<sup>12</sup> Ibid.



**El sistema francés contiene las siguientes características:**

- La transmisión se hace por vía consensual sin necesitar registración.
- Los notarios y otros funcionarios públicos que otorgan títulos registrales, están obligados a presentarlos al Registro en un plazo preestablecido.
- Hay una calificación limitada de los documentos registrales.
- La registración no convalida los títulos nulos o anulables.
- Se transcribe literalmente el documento y se solicita un duplicado para archivo.
- Existe un índice alfabético de persona y otro por fincas encuadrado en orden cronológico.
- La prioridad u orden de preferencia entre los títulos presentados determina la registración, dando la prioridad el día, no la hora, por lo que si existen documentos presentados el mismo día tendrá preferencia la fecha del otorgamiento.
- Existe una coordinación con el catastro.

**Sistema alemán:**

**El sistema alemán está contenido en el Código Civil, vigente desde el año de 1900 y en la ordenanza Inmobiliaria, vigente desde el año de 1936.**

**Este sistema consiste en proporcionar de forma inmediata y autosuficiente la información deseada; requiere grandes barreras de entrada generando un alto grado de seguridad jurídica sin necesidad de mecanismos complementarios.**

**El sistema alemán tiene las siguientes características:**

- La inscripción tiene valor constitutivo, antes de las fases del actor causal y el acuerdo real (negocio y consentimiento), previas a la inscripción. Las tres fases son: el negocio, consentimiento e inscripción, las tres constituyen el negocio jurídico real.
- Se legitima con la inscripción y fe pública registral.
- Hay una amplia calificación de los documentos registrales.
- Existe una agrupación de asientos por fincas, en folio real.
- Se realiza la inscripción por medio del sistema de encasillados, en el cual el Registrador toma del título los datos esenciales llevándolos a la correspondiente casilla.
- Existe una plena correspondencia con el catastro.
- Hay prioridad por el orden de presentación de los títulos.
- El tracto sucesivo rige el orden riguroso de inscripciones.

#### Sistema español:

Este sistema consiste en que el derecho publicado, es el único que requiere conocer el que pretende contratar, bastará al adquirente verificar la publicidad del registro e inscribir su derecho, a través de los principios de legitimación, fe pública, tracto sucesivo, especialidad etc.

El sistema español tiene las siguientes características:

- La transmisión inmobiliaria se da por título más la tradición, el otorgamiento de la escritura equivale a la entrega de la cosa.
- La inscripción es voluntaria y meramente declarativa exceptuando la hipoteca.

- Hay legitimación de la apariencia jurídica en beneficio del tercero registral. asiento se presume cierto.
- Existe un tracto sucesivo ya que todos los títulos anteriores deben de estar enlazados.
- Hay agrupación de asientos por fincas, dejando espacio en cada finca para asientos posteriores.
- No hay correlación con el catastro.

#### Sistema australiano (torrens)

“Este sistema rigió primero en África del Sur desde el año de 1858. Es conocido con el nombre de sistema torrens, porque fue ideado por Sir Robert Richard Torrens, quien quiso dar una gran seguridad a los títulos de las propiedades en Australia”.<sup>13</sup>

El sistema australiano tiene al catastro como base para determinar el aspecto físico y debe adjuntarse la rogatoria, elimina la inseguridad en la contratación, litigios sobre la propiedad y fomenta el crédito inmobiliario.

El sistema australiano también conocido además como acta torrens, se caracteriza por:

- El ingreso de las fincas en el sistema es voluntario, pero una vez inscritas, todas las operaciones posteriores deben registrarse.
- Existe un procedimiento de inmatriculación y de depuración.

---

<sup>13</sup> Ibid.



- El título se conserva en el registro, expidiéndose un duplicado a favor del propietario.
- Se puede anotar embargos y otros en el título original, aún sin consentimiento del propietario, el dueño solo se le cita para poner la anotación en el duplicado.
- Existe un seguro oficial para indemnizar a perjudicados.
- Hay un registro único para toda la nación.

Como podemos apreciar, los sistemas registrales se denominan por el nombre del país en donde se originaron, así tenemos el sistema francés, alemán, español y australiano, entre otros.

“Los sistemas inmobiliarios registrales comúnmente son divididos en tres grupos: adjetivos o declarativo, que conocemos como francés, siguen este sistema con algunas modificaciones: Bélgica, Holanda, Italia, Mónaco, Luxemburgo, Rumania, Canadá, Portugal y México.

Constitutivo, que se conoce como alemán, que se sigue en Alemania, Austria, Suiza, Suecia, Noruega, Dinamarca, Hungría, Grecia y Chile. Sustantivo, denominado acta torrens en honor a su creador Sir Robert Richard Torrens, se aplica en Australia, Inglaterra, Nueva Zelandia, Guyana Británica, Brasil, Túnez, Argelia, Filipinas y en la mayor parte de Estados Unidos”.<sup>14</sup>

Otros autores señalan un cuarto grupo llamado sustantividad relativa o funcional, que será un grupo mixto. Este viene a ser una solución intermedia entre el sistema declarativo y sustantivo, debido a que la inscripción sigue siendo voluntaria y de efectos declarativos, pero resulta siendo un requisito cuando los derechos sobre bienes

<sup>14</sup> Dosamantes Terán, Jesús Alfredo. **Los principios registrales y el registro agrario**. Pág. 13



inmuebles perjudiquen a tercero. Este sistema incluye a Puerto Rico, Costa Rica, Honduras, Guatemala, Nicaragua, Panamá y Perú, entre otros. El sistema registral aplicado en Guatemala, tiene que tener mucho del utilizado en España por la influencia. No obstante, como se afirmó antes, cada país tiene sus propias características en cuanto a su sistema registral, por ello para Guatemala, podemos mencionar las siguientes:

- La utilización del folio real para sus inscripciones, eso hace que cada finca esté individualizada por su propio número y en el mismo folio constan todas sus operaciones incluso las canceladas. El folio real es de suma importancia, ya que se conoce todo el historial de la finca desde su creación hasta su cancelación o extinción.
- Es declarativo ya que los derechos nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del registro, solo surten efectos ante tercero cuando se inscriben.
- Las Inscripciones se hacen a petición de parte.
- La forma de los asientos registrales es por inscripción, es decir que cada operación, lleve un resumen de la operación, no se transcribe total o literalmente el documento, tampoco se encasilla, aunque un duplicado del documento se conserva en el registro, que es la base de llegar al Registro General de la Propiedad.
- La inscripción tiene fuerza convalidante y la inscripción da plena protección a los derechos adquiridos por la fe pública registral, pero en el negocio ya existe antes de llegar al Registro General de la Propiedad.
- Se reconocen y distinguen entre las partes y terceros.
- Todo lo inscrito es público.



- Rigen los principios registrales, algunos de ellos, regulados en la misma ley.

### **1.3. De los efectos de la Inscripción**

Los efectos de la inscripción son los que se describen a continuación:

- Oponibilidad frente a terceros desde la fecha de la entrega al registro del documento respectivo.
- La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes.
- Una vez inscrito el derecho, las acciones rescisorias o resolutorias no perjudican al tercero que haya inscrito su derecho, excepto: Cuando expresamente se hayan estipulado por las partes y consten en el registro. Cuando se ejercite una acción revocatoria de enajenación en fraude de acreedores y el tercero haya sido cómplice en el mismo; y cuando tratándose de una acción revocatoria de las mencionadas en el inciso anterior, el tercero haya adquirido el derecho a título gratuito.
- Solo perjudica a terceros lo que aparezca inscrito o anotado en el registro.
- La inscripción produce efectos declarativos y no constitutivos, ya que el derecho nace extra registral mente de acuerdo con el ordenamiento jurídico guatemalteco.
- Determina la preferencia del derecho, ya que la fecha y hora de presentación del documento al Registro General de la Propiedad, establece concretamente a quien corresponde la prioridad o preferencia de la inscripción. Es así como la presentación constituye el punto de partida en la sede registral de la aplicación de la regla primero en tiempo es el primero en derecho.
- Constituye prueba material del estado que conserva el inmueble.
- Otorga presunción de legitimación, puesto que derecho registrado existe.



#### **1.4. De la forma de inscripción**

a) Folios: “En este sistema, el folio es una carpeta con una carátula y tres partes, destinadas a inscribir cada uno de los bienes inmuebles. Este sistema permite dar información rápida y certera sobre un bien. Los asientos se practican en los folios: real de inmuebles y real de muebles.

b) Libros o siga la flecha: Este sistema establece la anotación o inscripción de los títulos por medio de los cuales se crean, transmiten, modifican o extinguen los derechos reales sobre inmuebles o la posesión. Los libros están seccionados, en los primeros se inscribe la propiedad y en los segundos los gravámenes. Dentro de este sistema se encuentran los de transcripción (copia textual del documento), inscripción (se extrae la parte fundamental del acto) e incorporación (se encuadernan las copias certificadas de los títulos).”<sup>15</sup>

c) Electrónico: “Este sistema ha sido adoptado en algunos países como Austria y opera como un programa informático con una base de datos central interconectada. Mediante este programa se realizará la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación, administración y transmisión de la información registral.”<sup>16</sup>

#### **1.5. Clases de inscripciones registrales**

##### **a) Inscripciones constitutivas y declarativas**

- **Inscripciones constitutivas:**

Se dice que una inscripción es constitutiva cuando recién a raíz de ella se produce la mutación real; en otras palabras, es recién dentro del registro que el derecho real nace, se modifica o se extingue (por ejemplo, el sistema alemán).

---

<sup>15</sup> Pérez Lasala. Op. Cit. Pág. 37

<sup>16</sup> Ibid.



Mediante esta clase de inscripción queda perfeccionada la transmisión y constituido el derecho real sobre el bien objeto de registro.

- **Inscripciones declarativas:**

Esto se da cuando el derecho nace fuera del registro y éste lo único que hace es añadirle un plus, por lo general, de oponibilidad, en este caso la inscripción no es una condición necesaria. (sistema francés). En esta clase de inscripción basta la existencia del título para la transmisión del derecho real, pues se reconoce la existencia de un derecho real antes de su respectiva inscripción.

**b) Inscripciones positivas y negativas**

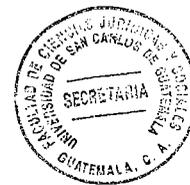
Se habla de inscripciones positivas o negativas desde dos puntos de vista:

- **Desde el punto de vista formal:**

Son inscripciones positivas la que dan lugar a un asiento que habla de una mutación real de cualquier tipo, mientras que las negativas son las que destruyen totalmente el asiento, dejándolo como si jamás hubiera existido. Por ejemplo; las disposiciones reglamentarias establecen que los errores cometidos al confeccionar los asientos no podrán corregirse con enmiendas, tachas o raspaduras, sino que se debe realizar un nuevo asiento rectificando el anterior. Tenemos así un asiento positivo y acto seguido un asiento negativo que quita fuerza al anterior.

- **Desde el punto de vista sustancial:**

Se dice que una inscripción es positiva cuando se refiere al nacimiento o transmisión de un derecho real, siendo negativa cuando se refiere a su extinción, por ejemplo: En una modificación o en la transmisión misma, que es positiva para el que adquiere el derecho, pero negativa para quien lo transmite.



### **c) Inscripción primera e inscripciones posteriores**

- **Primera inscripción:**

Será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien, dicha inscripción solamente podrá modificarse, ampliarse o enmendarse, en los siguientes casos:

- 1) En virtud de resolución judicial firme;
- 2) A la presentación de un testimonio de escritura pública;
  - a. Cuando los otorgantes de un acto o contrato que haya dado origen a la primera inscripción de un bien mueble, inmueble o derecho real, comparezcan todos solicitando la modificación, ampliación o enmienda de tal inscripción, por haberse cometido error u omisión en la escritura pública o en el documento original; y,
  - b. Cuando el propietario solicite que se consigne la ubicación o la dirección del inmueble. En estos casos los datos los declarará bajo juramento en la escritura pública correspondiente y el notario transcribirá el documento extendido por la municipalidad respectiva, en el que conste la ubicación o dirección del bien de que se trate y su identificación registral.
- 3) En los demás casos que expresamente autorice la ley.

En resumen, se puede concluir analíticamente que en base a la investigación realizada al presente capítulo, se determina que no existe una uniformidad de opiniones de los autores en relación a la definición del derecho registral, en cuanto a su objeto y finalidad distintivamente y se le conoce con diversidad de denominaciones de las cuales podemos mencionar las siguientes: derecho hipotecario, derecho inmobiliario, derecho del registro de la propiedad y derecho registral.

Los autores nos inclinan por el derecho inmobiliario registral, del cual se centra el objeto de esta tesis, ya que en la antigüedad se le conocía de esa forma, pero aunque en el Registro General de la Propiedad de la República de Guatemala, se inscriben bienes inmuebles y bienes muebles identificables, es más utilizada la denominación del derecho registral. A lo cual de forma personal se puede conceptualizar que, el derecho registral es la rama autónoma de la ciencia jurídica, cuya finalidad es la sistematización de los principios relacionados con la dinámica de los derechos inscribibles, encargándose a su vez de resguardar el registro de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes, conjuntamente con los efectos derivados de dichas gestiones relacionadas a los cambios que sufren determinados bienes en la institución facultada de garantizar el derecho de la propiedad de los titulares o poseedores.

Los sistemas registrales doctrinariamente se relacionan exclusivamente para la realización de las inscripciones de los títulos o documentos ingresados a los registros de la propiedad, variando conforme al sistema implementado en cada país, clasificándose de la siguiente manera: siendo estos: sistema francés, sistema alemán y sistema español.

Así mismo las clases de inscripciones registrales son: Inscripciones constitutivas y declarativas, se dice inscripciones constitutivas, cuando el derecho que recae a su vez renace, perfeccionando la transmisión y constituido el derecho real sobre el bien que objeto de registro inscripciones declarativas, cuando el derecho surge fuera del registro; bastando únicamente la existencia para la transmisión del derecho real, pues se reconoce la existencia del derecho real antes de su respectiva inscripción.



## CAPÍTULO II

### **2. La calificación registral en el Registro General de la Propiedad de la zona central**

Esta es de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título dentro del Registro General de la Propiedad. “La calificación es la función esencial de los registradores, porque presupone la verificación de parte del estado de la correcta aplicación del principio de legalidad a que están sujetos todos los actos y contratos inscribibles. Por ello, el prudente y bien fundamentado cumplimiento de esa función y su absoluta correlación con las funciones notarial y administrativa, son en buena medida los cimientos idóneos para la existencia y el positivo funcionamiento de un sistema normativo confiable, expedito, efectivo y eficiente, que genere seguridad, certeza y publicidad de los derechos y actos inscritos.”<sup>17</sup>

#### **2.1. Definición**

“La calificación registral es la base del principio de legalidad registral el cual encomienda al registrador la verificación, censura y comprobación, de los supuestos necesarios para proceder a la inscripción de documentos. En el sistema jurídico guatemalteco la función calificadora la ejerce el Registrador General de la Propiedad y su función queda circunscrita a comprobar si el título presentado para su inscripción reúne todas las especificaciones del Artículo 29 del Código de Notariado.”<sup>18</sup> La calificación registral es el que hacer del registrador, en su análisis jurídico, es en poca palabras, el estudio de los títulos que deben ser inscritos, se encuentra fundamentado

---

<sup>17</sup> Guía de calificación registral – Guatemala. Pág. 2

<sup>18</sup> Ibid.

en el principio de legalidad, por ser definitivamente una calificación o análisis basado en la ley.

Es un estudio comparativo del documento con la normativa legal aplicable y emitir un juicio valorativo, como consecuencia de lo cual el registrador acepta o rechaza la inscripción requerida.

Esta calificación tiene una vinculación importantísima con el principio de prioridad y es por medio de ella, que se determinará si se hace valer o no la prioridad de un documento frente a otro.

## **2.2. Naturaleza jurídica de la calificación registral**

“La función registral es una actividad eminentemente administrativa realizada por el sujeto que la anima y cumple, por su objeto y por su procedimiento, pero principalmente por su fin último radicado en la satisfacción del bien común general. La función de calificación como una de las funciones de registro, es también de naturaleza administrativa. Impregnada de fe pública, certeza y seguridad jurídica.”<sup>19</sup> Existen dos criterios opuestos que desarrollan la naturaleza jurídica de la calificación registral, uno es de función judicial y el otro de función administrativa. Previo a desarrollar los criterios, se debe realizar una depuración de ambas concepciones y entenderse de la siguiente forma, el de función judicial debe de eliminar de su noción todo lo que pertenezca a la jurisdicción contenciosa, mientras que de la función administrativa debe desaparecer de este campo todo lo que se refiera al servicio público de tipo administrativo previamente dicho.

---

<sup>19</sup>Ibid.



En cuanto al criterio de función judicial, este criterio ha quedado casi en desuso debido a que se considera inadmisibles mezclar la jurisdicción contenciosa, con el proceso de inscripción registral, ya que no hay nada dentro de la inscripción y calificación registral que se asemeje o parezca a la jurisdicción contenciosa.

“La función calificadora se encomienda al registrador de la propiedad ofreciendo la particularidad de que ésta es ejercida por un órgano administrativo y no jurisdiccional. El registrador de la propiedad no pertenece a la clase de jueces, pues es un funcionario administrativo.”<sup>20</sup>

En cuanto al criterio de función administrativa, este hace una distinción entre el campo de la jurisdicción voluntaria y el campo del servicio administrativo. El que ejerce la jurisdicción voluntaria desenvuelve su actividad como órgano imparcial e independiente.

La importancia de la calificación registral se mide en proporción a los efectos que produce la inscripción en el registro.

La calificación registral adquiere una trascendental importancia a consecuencia de los efectos que produce toda inscripción, como por ejemplo los resultados de la aplicación del principio de legitimación que ofrece certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes, o bien los efectos de la aplicación del principio de fe pública que provoca que los actos inscritos en el registro tengan la presunción de veracidad y exactitud. A mayores efectos de la inscripción, debe de existir un mayor rigor en la comprobación de los elementos documentales calificables por el registrador. La calificación registral ha de ser un tanto mayor, dependiendo del alcance de la inscripción misma.

---

<sup>20</sup> Ibid.



### **2.3. Características de la calificación registral**

El deber inexcusable que el registrador analice si el acto que se pretende inscribir cumple con la exigencia del tracto sucesivo. Para cumplir con esta exigencia el registrador no puede limitarse a examinarlas formas extrínsecas, sino que debe, forzosamente, ingresar al contenido del documento, para verificar tanto la titularidad del disponente, como su legitimación.

Todo ingreso de documentos al registro para su inscripción produce un efecto debido a la calificación registral que debe de hacersele a cada cual, entre los efectos primordiales se encuentran el de extensión, suspensión o denegación de la práctica de los asientos de la inscripción, anotación preventiva, nota marginal o cancelación. Lo anterior se encuentra regulado dentro del Código Civil Decreto 106, en los Artículos 1145, 1146, 1148, 1163, 1165, 1167, 1168.

“No obstante la calificación registral produce otros efectos dependiendo de si fue autorizada la inscripción o si se produjo el rechazo del documento, a continuación, se enumeran:

#### **a) Calificación positiva y favorable**

El registrador realizará el asiento respectivo, dentro del plazo establecido por la ley y la autorizará con su firma.

#### **b) Calificación negativa o desfavorable**

El registrador debe manifestar a los que pretendan la inscripción del título los defectos, subsanables o insubsanables, que a su juicio impiden su inscripción. La manifestación puede hacerse de forma escrita o verbal, si es escrita debe hacerse al pie del título o en



una hoja aparte. Sin embargo, si se trata de documentos judiciales, debe de realizarse, en una nota al pie del ejemplar y razonar los motivos en los que se funda la negativa.

En esta circunstancia se muestra el carácter patriarcal del registrador, ya que instruye y aconseja a los interesados sobre lo que se debe de hacer. El registrador está obligado en caso de denegación o suspensión a tener a disposición de los interesados, para su devolución el título calificado.

En caso de que se suspenda una inscripción registral y los interesados subsanan la falta o defecto atribuido al título, el registrador tiene la obligación de practicar el asiento que corresponda.

Al ser denegada o suspendida una inscripción, los titulares tienen la facultad de recurrir contra la calificación ante las autoridades administrativas correspondientes, para que se resuelva lo que proceda sobre la calificación practicada.

Si la calificación fue negativa los interesados podrán acudir ante los tribunales para que dentro del proceso declarativo correspondiente se dilucide sobre la validez o nulidad del título objeto de la calificación.

Es importante señalar que en la actualidad, si bien no existe la carrera registral, las autoridades administrativas del Registro General de la Propiedad, se han encargado de impartir a los encargados de esta importante actividad, diferentes cursos y capacitaciones, que permitan que la misma se desarrolle de la mejor forma posible y con el mínimo de deficiencias. La legislación guatemalteca en el Código Civil establece que títulos deben de inscribirse en el Registro General de la Propiedad, en el Artículo 1125 que copiado literalmente dice: En el registro se inscribirán: 1º. Los títulos que



acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos; 2º. 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; 3º. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido; 4º. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos; 5º. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales; 6º. (Artículo 78 del Decreto Ley número 218) Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y 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; 7º. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cuales quiera de estos bienes; 8º. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes; 9º. Las concesiones otorgadas por el ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas; 10º. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial; 11º. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente; 12º. La declaratoria judicial de interdicción y cualquier sentencia firme por la que modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos Sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes; 13º. (Artículo 78 del Decreto Ley número 218). Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del



fundo en que estén instaladas; y 14o.- (Artículo 78 del Decreto-ley número 218).

#### **2.4. Principios de la operación registral**

“El Registro General de la Propiedad, está regido por principios que son comunes a la mayoría de los registros en Guatemala, sin embargo el Registro General de la Propiedad es la institución que los cumple a cabalidad.”<sup>21</sup>

- Principio de especialidad: Consiste en que todo derecho, gravamen, desmembraciones y demás limitaciones deben inscribirse precisamente en el folio de la finca a que afecte, rigiéndose por el sistema del folio real, el inmueble se encuentra perfectamente identificado, con número, folio y libro.
- Principio de determinación: Con este principio se cerciora el pasivo de la finca en los libros respectivos, para tal efecto existe un apartado en los mismos, en que se regulan desmembraciones, modificaciones, limitaciones y demás derechos reales que afecten a la finca.
- Principio de legalidad: Los documentos presentados al registro deben reunir los requisitos de fondo y forma al momento de celebrarse el acto, porque la inscripción en el registro no es de carácter constitutivo, y el título sujeta a inscripción debe ser presentado en duplicado y sin que le falte ningún requisito, ya que la insuficiencia no puede ser suplida por el registrador, quien tiene que extractar de un título correcto todas las circunstancias que fija la ley.
- Principio de prioridad: Este principio es el más trascendental en el tráfico jurídico de la documentación legislada, pues determina la preferencia de derechos en las

---

<sup>21</sup> Ibid.



ventas, anotaciones, hipotecas, ya que la fecha y hora de presentación determina concretamente a quien corresponde la preferencia de la inscripción, ya que el primero en tiempo es primero en derecho.

- Principio de publicidad: Por medio de este principio, los actos se convierten en públicos, por el hecho de ser faccionado en escrituras públicas o en documentos que no tienen el carácter de privativos de la vista de las personas, a excepción del testamento, que debe de ser conservado en secreto el contenido del contrato, este principio de convierte en uno de los más importantes por el hecho de ser factor importante para que pueda haber legalidad en la inscripción por tener observadores que velan por el cumplimiento de lo que se pactó en el contrato. En la legislación se encuentra regulado en el Artículo 1222 del Código Civil, que establece: Los libros de los registros serán públicos, no se sacarán por ningún motivo de la oficina del registro, donde se mantendrán con todas las precauciones necesarias para su conservación y seguridad.

## **2.5. Criterios de calificación registral en el Registro General de la Propiedad de la zona central**

Cuando se habla de criterios de calificación, se trata de un juicio o discernimiento, y consiste en una norma o regla para conocer la verdad.

En materia registral es necesario tener criterios de calificación debidamente normados puesto que éstos servirán para efectuar con fundamento legal la calificación registral considerando principalmente los siguientes criterios:



- **Datos de identidad personal:** Los datos de identidad es la parte más importante en una inscripción, puesto que por medio de ellos se identifica a las personas, para efecto de registro estos datos deben de contener: los nombres y apellidos completos, edad, estado civil, profesión u oficio, domicilio y documento de identificación, deben constar en la comparecencia del instrumento.
- **Estado civil:** El término estado civil comprende todas las aptitudes intrínsecas de la persona, sin embargo, en el medio se ha utilizado más para designar si la persona es o no casada, por lo tanto, puede consignarse en el documento, soltero, casado, unido legalmente por unión de hecho declarada, según corresponda. Esta disposición se encuentra regulada en el Artículo 29 inciso segundo Código de Notariado.
- **Domicilio:** El domicilio se define como la circunscripción departamental en donde una persona habita con ánimo de permanencia, de conformidad con el Artículo 12 del Código Procesal Civil y Mercantil.
- **Nacionalidad:** El Artículo 144 de la Constitución Política de la República regula lo relativo a este punto al indicar que son guatemaltecos de origen, los nacidos en el territorio de la República de Guatemala, naves y aeronaves guatemaltecas y los hijos de padre o madre guatemaltecos, nacidos en el extranjero.
- **Edad:** La edad es una característica esencial en la persona y se encuentra regulada esta disposición en el Artículo 8 del Código Civil, la capacidad para el ejercicio de los derechos civiles se adquiere por la mayoría de edad. Son mayores de edad los que han cumplido dieciocho años. Por lo tanto si son menores de edad los comparecientes deben de ser representados por su tutor o representante legal.



- **Identificación:** Los comparecientes que no sean del conocimiento del Notariado, pueden identificarse en los actos y contratos en que intervengan en la forma siguiente:
- **Testigos:** Por medio de dos testigos conocidos del Notario debiendo hacer la calificación en la forma que dispone el Artículo 52 del Código de Notariado que establece: “Los testigos deben ser civilmente capaces, idóneos, y conocidos por el notario. Si el notario no los conociere con anterioridad, deberá cerciorarse de su identidad por los medios legales”.
- **Documento personal de identificación:** Conforme el Artículo 50 de la ley del Registro Nacional de las Personas; constituye el único documento personal de identificación para todos los actos civiles, administrativos y legales y en general para todos los casos en que por ley se requiera identificarse.
- **Pasaporte:** El pasaporte extendido por autoridad competente será el único documento por medio del cual los extranjeros no residentes podrán acreditar su identidad ante Notario. El Notario deberá consignar el número de pasaporte y autoridad que la emitió.
- **Intérpretes:** En el caso en que en el negocio o acto jurídico existan intérpretes debe tomarse en cuenta al momento de faccionar los documentos: No es necesario que el Notario consigne todos los datos personales del intérprete, siendo suficiente que haga constar su intervención, indicando el nombre completo y dar fe si dicho intérprete es del conocimiento del Notario o la forma en que se identificó.
- **Documentos acreditativos de representación de sociedades mercantiles. y extranjeros residentes:** Solo pueden acreditar su cuando la representación se



acredite por medio de acta notarial de nombramiento, será suficiente que el notario haga constar el lugar y fecha, el nombre del Notario autorizante y que el nombramiento se encuentra inscrito en el Registro Mercantil General de Guatemala, sin consignar necesariamente los datos registrales correspondientes. Está regulado en el Artículo 29 inciso 5º del Código de Notariado. Es permitido que una sola persona comparezca en representación de dos o más sociedades mercantiles, cuyo interés sea distinto siempre que exista autorización específica de los órganos de la sociedad competentes de las sociedades que intervengan en el acto o contrato y se identifiquen los documentos en los cuales conste dicha autorización, dando fe el Notario de haberlos tenido a la vista, de conformidad con el Artículo 29 inciso 5o. del Código de Notariado.

- Representación de menores de edad o incapaces: El padre o la madre pueden comparecer en ejercicio de la patria potestad, además en su carácter personal, siempre que en el acto o contrato el menor o incapaz sólo adquiera derechos. El derecho de representar a los hijos menores está regulado en los Artículo 252 y 254 del Código Civil.
- Gestión de negocios: La gestión de negocios consiste en el hecho de que una persona se encarga voluntariamente de los negocios de otro, sin que exista convenio verbal o escrito, y está obligada a dirigirlos y manejarlos útilmente y en provecho del dueño. En la legislación vigente, la gestión de negocios está regulada en los Artículos del 1605 al 1615 del Código Civil.
- Declaración sobre gravámenes o limitaciones: El Código de Notariado establece en el Artículo 30: en todo acto o contrato, el contratante que se obligue hará constar de



manera expresa si sobre los bienes que motivan el acto o contrato, existen o no gravámenes o limitaciones, cuando puedan estos afectar los derechos del otro otorgante, y el notario les advertirá las responsabilidades en que incurran si así lo hicieren.

- **Servidumbres:** Se encuentra regulado en el Artículo 752 del Código Civil: La servidumbre es el gravamen impuesto sobre un predio para uso de otro de distinto dueño o para la utilidad pública o comunal”. Cuando se constituyan servidumbres voluntarias de acueducto no será necesario consignar los datos de ubicación, medidas y linderos. El usufructuario de un inmueble no podrá constituir servidumbres a perpetuidad. En la constitución de las servidumbres, cuando alguno de los predios no tenga registro, procederá la inscripción siempre y cuando el predio sirviente si se encuentre inscrito. Está regulado en los Artículos 752 al Artículo 821 del Código Civil. El cual será inscrito en el área de gravámenes en forma electrónica o manual según corresponda.
  - **Usufructo:** En el caso de los usufructos deberá consignarse a que título se constituye dicho derecho, si el usufructo se constituye a título gratuito debe estimarse, y si se constituye a título oneroso, debe constar el valor y la aceptación simultánea del usufructuario; si se constituye usufructo sobre dos o más bienes deberá estimarse o consignarse su valor, en su caso, por cada uno de ellos.
- Inscripción previa en otros registros:** El Registro General de la Propiedad, no inscribirá ningún documento, si previamente no están inscritos en los otros registros que correspondan de conformidad con la ley. En tales actos o contratos se incluyen los siguientes: identificación de nombres; identificación de tercero; constitución y modificación de sociedades mercantiles y civiles; mandatos generales o especiales



otorgados por personas jurídicas guatemaltecas o extranjeras, aun cuando éstas últimas no estén obligadas a obtener autorización ni registro en Guatemala; constitución y modificación de asociaciones, comités y fundaciones; entidades religiosas: capitulaciones matrimoniales; liquidación de patrimonio conyugal cuando se modifique el régimen económico. Para la inscripción de las sociedades, debe presentarse certificación de la inscripción provisional o del edicto que debe publicarse.

- **Modificaciones a la primera inscripción de dominio:** Una inscripción registral, esta afecta a ser modificada, ampliada o enmendada, en el instrumento que se faccione para dicho efecto, deberán comparecer todos los otorgantes que hayan intervenido en el acto o contrato que dio origen a dicha inscripción. La rectificación de área y actualización de colindancias también deberá efectuarse por las mismas personas que haya dado origen a la primera inscripción de dominio. En este caso no es suficiente la declaración jurada de un solo otorgante aunque se presente certificación municipal. Con relación al área inscrita de la finca, si no fuere posible la comparecencia de las personas que hayan dado origen a una primera inscripción de dominio, deberá acudir al procedimiento de rectificación o adjudicación de excesos, promovido en el tribunal jurisdiccional competente.

En el caso de las solicitudes de nomenclaturas municipales, ubicación o dirección, bastará en una escritura que contenga declaración jurada de dicho propietario sobre datos mencionados, debiendo transcribirse la respectiva constancia de la municipalidad.

- **Inscripciones de bienes muebles:** Para la primera inscripción de dominio de bienes muebles identificables, serán títulos suficientes para originar inscripción registral los



**siguientes documentos:**

- Factura original de compraventa debidamente cancelada;
- Testimonio o copia simple legalizada de escritura pública firmada y sellada en todas sus hojas en donde conste:

La declaración jurada del interesado, sobre la propiedad y circunstancia de que el mismo no se encuentra inscrito con anterioridad, así como advertencia del Notario respecto al delito de perjurio; descripción completa (serie, marca, modelo, tipo, o cualquier otro dato que facilite su diferenciación con los demás de un mismo género o especie); valor estimado; nombre de la persona de quien lo adquirió: Lo relacionado al Artículo 30 del Código de Notariado que preceptúa: En todo acto o contrato el otorgante que se obligue hará constar, de manera expresa, si sobre los bienes que motivan el acto o contrato, existen o no gravámenes o limitaciones, cuando éstos puedan afectar los derechos del otro otorgante, y el notario les advertirá las responsabilidades en que incurran si así no lo hicieren. La fe del Notario de haber tenido a la vista los documentos que justifican el derecho. No constituye título de propiedad, en caso de vehículos la póliza de importación, la tarjeta de circulación o solvencia aduanal.

Cuando se presente factura o escritura simultáneamente constituyendo gravamen prendario, cada documento deberá presentarse por separado, por ser diferente tramite, sin embargo, deberá ser solicitado que sea etiquetado como documento relacionado, para evitar que se rechace el gravamen.

- Arrendamientos: Cuando lo que se inscriba sea un arrendamiento deberá constar en las escrituras públicas lo siguiente: básicamente deberá de tomarse en cuenta lo

estipulado en el Artículo 30 del Código de Notariado; el notario debe dar fe de haber tenido a la vista el título justificativo del derecho del arrendante. El arrendante podrá solicitar la cancelación del arrendamiento por vencimiento del plazo y siempre y cuando: En el Registro General de la Propiedad conste el vencimiento del plazo estipulado y que no haya prórroga inscrita; El arrendante manifieste que no ha otorgado a la fecha prórroga alguna, así como que el contrato no se encuentra vigente en virtud de prórroga por causa legal o contractual; y, lo solicite por escrito con firma autenticada por el Notario.

- Individualización del precio de cada finca en contrato de compraventa: Cuando en un instrumento público se otorgue contrato de compraventa de dos o más bienes deberá constar el precio de cada uno de ellos.
- Donaciones entre vivos: La donación entre vivos, está regulado en los Artículos del 1855 al 1879 del Código Civil y deberá llenar los siguientes requisitos para poder ser inscrito: Toda donación se considera gratuita, salvo que se indique que es onerosa o remuneratoria, siempre se deberá indicar en qué valor se estima el bien. En la donación de derechos de copropiedad, no será necesaria la comparecencia ni la autorización de los demás condueños. Cuando en una escritura se otorgue donación de dos o más inmuebles deberá estimarse cada bien en forma individual.
- Copropiedad: Es cuando un bien o un derecho proindiviso pertenece a varias personas. Se encuentra regulado en los Artículos 485 al 527 del Código Civil. La copropiedad deberá llenar los siguientes requisitos: La cesión de derechos de copropiedad a favor de condueños, debe estimarse o bien indicar el precio, en caso de ser onerosa. Para la cesión o traspaso de derechos entre copropietarios no se



requiere otorgar derecho de tanteo a los otros condueños. Conforme al Artículo 491 del Código Civil la notificación a que el mismo se refiere debe ser previa a la negociación celebrada.

Antes de hacer partición, únicamente se puede inscribir la enajenación de los derechos pro indivisos y no de fracción o área determinada; sin embargo, cuando en la escritura se describa la fracción que eventualmente pueda corresponder al enajenante al hacer la partición, dicha descripción no surtirá efecto registral y la operación solo podrá realizarse si en el instrumento se indica con claridad que el traspaso que se efectúa corresponde a los derechos pro indivisos.

- Desmembraciones de fracciones: De conformidad con el Artículo 23 de la ley de parcelamientos urbanos debe observarse las indicaciones siguientes:

No será necesario obtener autorización municipal:

- Cuando el inmueble sea rústico conforme a su ubicación.
- Desmembraciones para sí mismo.

Será obligatorio adjuntar o transcribir la autorización municipal respectiva, en los siguientes casos:

Cuando en un instrumento se otorgue desmembración de un inmueble rústico o urbano de cinco o más lotes o fracciones. Cuando se constituyan lotificaciones o parcelamientos urbanos. Cuando en un mismo instrumento se otorgue desmembración de fracción de finca urbana a favor del propietario y compraventa de fracción a terceras personas.



- **Planos:** Los planos son de carácter obligatorio en los siguientes casos:
  - Desmembraciones, unificaciones y particiones de inmuebles urbanos.
  - Lotificaciones o parcelamientos.
  - Localización y desmembración de derechos sobre inmuebles proindivisos.
  - Rectificación de área.
  - Titulación supletoria.
  - Edificios sometidos a régimen de propiedad horizontal.
  - Desmembraciones, unificaciones y particiones de inmuebles rústicos cuando el área exceda de una caballería.

Los planos serán levantados por ingeniero civil hábil, o en su caso ingeniero agrónomo hábil a excepción: Los planos deben adjuntarse en original y se conservarán en el Registro General de la Propiedad, y se aceptarán copias de planos únicamente en los casos que autorice la ley expresamente.

Aportación de la nuda propiedad y/o usufructo de bienes a favor de sociedades mercantiles. Se encuentra regulado en el Artículo 27 del Código de Notariado se admitirán para su inscripción los títulos que contengan aportación de derechos de la nuda propiedad y/o usufructo a favor de sociedades mercantiles, siempre que conste la justipreciación y aceptación por los socios accionistas.

- **Créditos bancarios en general:** En el caso de los créditos bancarios, para poder inscribirlos en el Registro General de la Propiedad deberán llenar los siguientes requisitos: "Para la inscripción de la prórroga o cancelación de obligaciones a favor de instituciones bancarias mediante razón puesta al pie del documento constitutivo de la obligación, deberá presentarse al Registro el original de dicho documento. La



razón deberá ser firmada por quienes tengan personería con legalización notarial. Los Bancos que hayan modificado su denominación social deberán presentar certificación de dicha modificación extendida por el Registrador Mercantil General de la República, con el objeto de comprobar dicho cambio. La validez de la prohibición de enajenar un bien Inmueble en contratos de crédito, es aplicable únicamente a bancos o instituciones de crédito que operan en el país autorizadas por la superintendencia de bancos.”<sup>22</sup>

- Procesos sucesorios.
- Procesos extrajudiciales.

Se encuentra estipulado en el Artículo 497 del Código Procesal Civil y Mercantil, el Notario está obligado a faccionar testimonio de las partes conducentes del proceso sucesorio extrajudicial con el objeto de presentarlo a los registros correspondientes.

El notario deberá insertar en el testimonio que compulse, lo siguiente:

- Procesos intestados: Auto declaratorio de herederos; liquidación fiscal; procesos testamentarios; auto de declaratoria de herederos; liquidación fiscal; testimonio del testamento debidamente inscrito en el Registro de Propiedad; en los procesos sucesorios intestados y testamentarios se deberá presentar en original nota dirigida al Registro General de la Propiedad, por la oficina liquidadora del impuesto de herencias, legados y donaciones.
- Procesos judiciales: En los procesos sucesorios judiciales o reconocimiento de herederos, según corresponda, deberá presentarse: Certificación del auto de

---

<sup>22</sup>Guía de calificación registral. Op. Cit. Pág. 80



declaratoria de herederos, o reconocimiento de herederos según corresponda, liquidación fiscal; nota dirigida al Registro General de la Propiedad por la oficina liquidadora del impuesto de herencias, legados y donaciones; testimonio del testamento debidamente inscrito en el Registro General de la Propiedad, si fuere el caso.

- Ampliación de auto de declaratoria de herederos: El Registro deberá inscribir las operaciones que se soliciten en virtud de ampliación del auto de declaratoria de herederos, dentro de los diez años de la declaratoria y siempre que conste que el auto original se dictó sin perjuicio de tercero de igual o menor derecho.
- Escrituras autorizadas con la antefirma: Por Mí y Ante Mí y escrituras donde deberán comparecer las partes. De conformidad con el ordenamiento legal el Notario puede autorizar escrituras con la frase Por Mí y Ante Mí, antes de la firma en los siguientes casos: ampliación o aclaración de instrumentos públicos cuando se refieran a cuestiones de forma y no afecte el fondo del contrato o acto, de lo contrario, será necesaria la comparecencia de los otorgantes que intervinieron.
- Otros datos personales de los comparecientes, distintos de sus nombres y apellidos.
- La indicación de haber tenido a la vista el, título de propiedad del inmueble
- objeto del contrato.
- Los documentos que acrediten la representación.
- La indicación del único apellido del compareciente.
- Cartas de pago, cuando el acreedor sea el mismo notario.

Será necesaria la comparecencia de los otorgantes cuando la ampliación se refiera a los siguientes casos:



- Nombres y apellidos de los otorgantes.
- Precio o valor estimado.
- Declaración de gravámenes o limitaciones,
- Identificación de los bienes muebles e Inmuebles.
- Medidas superficiales, lineales y rumbos de inmuebles o fracciones desmembradas.
- Fecha del instrumento público.
- Solicitudes: Las solicitudes que se presenten al registro para la inscripción de alguna operación, anotación, o cancelación se deberán presentar en la forma siguiente:
  - Solicitud escrita del interesado con firma legalizada.
  - Solicitud firmada y sellada por Notario a ruego y por encargo del interesado.
- Duplicados: Todo documento presentado al registro deberá presentarse con su respectivo duplicado legible, sellado y firmado en original, aún en el caso de reingreso. Según lo estipulado en el Artículo 69 del Código de Notariado.
- Impuestos: En lo referente al pago del Impuesto al Valor Agregado en contratos inscribibles en el Registro debe tomarse en cuenta lo siguiente:

En la compraventa de muebles e inmuebles, cuando el vendedor no sea contribuyente del IVA el pago del impuesto se cubrirá en efectivo, o bien adhiriéndole al primer testimonio los timbres fiscales, en el primer caso, el Notario deberá indicar la cantidad del impuesto cubierto y deberá acompañar fotocopia legalizada del recibo correspondiente, en el segundo caso el Notario deberá indicar en la razón del testimonio el monto del impuesto, la cantidad de timbres fiscales, y el valor de cada uno.



“En la compraventa de inmuebles, cuando el vendedor sea contribuyente del IVA y su actividad sea la venta y construcción de inmuebles, no será necesario que se adjunte factura al testimonio del instrumento respectivo, en el testimonio el Notario deberá indicar el monto que generó y la identificación pormenorizado de la factura respectiva. En ambos casos el pago del impuesto deberá efectuarse dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de la autorización de la escritura respectiva.”<sup>23</sup>

- Otros impuestos: No se podrán operar cartas de pago otorgadas por el representante de un mortal si no se cubre el impuesto hereditario. En las cesiones de derechos de crédito se deberá cubrir el tres por ciento (3%) mensual.

En los contratos de permuta se deberá cubrir el IVA y la base será el valor de cada bien.

En las promesas de venta se cubrirán timbres fiscales por el tres por ciento (3%) sobre el valor del contrato. En el caso de promesa de compraventa de bienes inmuebles se cubrirán cincuenta quetzales en timbres fiscales.

La calificación e inscripción que se efectuó por los registradores debe estar sometida a control de legalidad mediante recursos judiciales específicos que debe prever la ley, pues todo documento al ingresar al Registro General de la Propiedad, debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos, existencia y validez, es decir es decir si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos. Lo que se refiere a la función calificadora del Registro General de la Propiedad debe ser estudiado y analizado con prudencia y sobre todo con plena

---

<sup>23</sup> Ibid.



conciencia de su importancia y trascendencia jurídica, ya que un debilitamiento de esa función podría repercutir en la legalidad y exactitud de los asientos y en la protección de terceros; sobre todo se debe preservar que el Registro General de la Propiedad debe ser un registro jurídico confiable y no un simple registro administrativo. La calificación registral, en el Registro General de la Propiedad de la zona central, se convierte muchas veces en un trámite burocrático, porque se toman criterios antojadizos, por parte de las personas encargadas de calificar las operaciones registrales, al tener su propio criterio, no cumpliendo tácitamente lo que se establece en la ley, ya que no existe una unificación, de dichos criterios.



## **CAPÍTULO III**

### **3. Registro catastral**

#### **3.1. Creación de Registro de Información Catastral**

El catastro es el inventario de la propiedad raíz (bienes inmuebles) en un Estado, integrado para su aprovechamiento multifinilarario en diversos padrones relativos a su identificación, descripción, valuación y representación cartográfica. Su objetivo es recopilar, procesar y proporcionar información concerniente a los predios y las construcciones adheridos a ellos.

El aspecto jurídico consiste en indicar y anotar en los documentos catastrales la relación entre el sujeto activo del derecho, o sea el propietario o poseedor, con la escritura y el registro, o matricula inmobiliaria del predio respectivo. El aspecto económico del catastro determina el avalúo catastral del predio. El aspecto fiscal, prepara y entrega a las tesorerías municipales y administraciones de impuestos nacionales, los avalúos catastrales de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

Previo a profundizar sobre la importancia que Guatemala posea un eficiente proceso técnico y administrativo para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, es justo y necesario hablar sobre la creación de la institución gubernamental que contribuye a mantener esta certeza jurídica.

Uno de los temas primordiales en la negociación de la paz y cese al conflicto armado en 1996, era la conflictividad sobre la tenencia de la tierra, la falta de certeza y seguridad



jurídica en el acceso a la tierra, las partes establecieron la creación de una legislación sobre los derechos de propiedad, acceso a la tierra y resolución o adjudicación de conflictos. Para cumplir con los acuerdos relacionados, se establecieron toda una serie de acciones, entre ellas la creación de un sistema de registro y catastro el cual tendría como objetivo propiciar la certeza y seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra, coadyuvando a la regularización de la misma.

El quince de junio del año dos mil cinco, el Congreso de la República de Guatemala, aprobó de urgencia nacional el decreto número cuarenta y uno guión dos mil cinco (41-2005), publicándolo e iniciando su vigencia el veinte de julio del mismo año, que contiene la Ley del Registro de Información Catastral creándose con la misma el Registro de Información Catastral de Guatemala, institución que de acuerdo a dicho cuerpo legal en su artículo uno podrá abreviarse RIC; esta es una institución del Estado de Guatemala, autónoma, de servicio, con personalidad jurídica, recursos propios y patrimonio, lo cual significó un paso trascendental para lograr la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, de acuerdo a los preceptos constitucionales y principios establecidos en los acuerdos de paz.

Sin embargo, a pesar de esa autonomía, el objetivo de toda institución catastral como es dotar de seguridad jurídica a la propiedad inmobiliaria y a sus titulares, en la propia Ley se le exige coordinar con otras instituciones del Estado ligadas a la misma problemática agraria: Registro General de la Propiedad, Fondo de Tierras, Instituto Geográfico Nacional, Dirección General de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas.



Dicho registro reemplazó a la Unidad Técnico Jurídica de la Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Tierra de Guatemala (UTJ - Protierra), la que dependía del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación (MAGA) y que ha estado encargada de ejecutar el proyecto de administración de Tierras del Mando Mundial (World Bank 1998).

De acuerdo a lo indicado en la exposición de motivos de la referida ley, se hace necesaria la creación de una institución, que implemente las actividades técnicas, jurídicas y administrativas que permitan, por un lado, obtener, sistematizar y actualizar de manera permanente la información gráfica y descriptiva, de todos los predios del territorio nacional y por otro lado realizar una investigación histórica, jurídica y registral que permita determinar el sustento real de los derechos de las personas sobre la tierra, a raíz de esas circunstancias se planteó el proyecto de ley, que crea el Registro General de la Propiedad, constituyan la base para una auténtica seguridad jurídica que propicie la paz y el desarrollo del país.

Es importante resaltar que el Registro de Información Catastral (RIC) se ha creado con la finalidad de ser un instrumento de apoyo al establecimiento de un sistema de justicia social en el agro, por lo que la información que recopile y aporte no será solamente de índole técnica, sino que por el contrario, los datos que proporcione esta institución, servirán para el bien común y en especial a las grandes masas de labriegos, ladinos e indígenas. En la exposición de motivos del decreto 41-2005, se señala la ausencia de un sistema de catastro y registro, lo que no ha permitido conocer con exactitud, la existencia, condiciones y potencialidad de los recursos con que cuenta la nación y por



consiguiente tampoco se pudo observar viabilidad de la planificación del desarrollo sostenible a nivel local, municipal, regional y nacional. Para Guatemala, el proceso de regularización catastral ayuda a disminuir los conflictos relacionados con la tenencia de tierra.

La Ley del RIC, como ya se mencionó por una parte, crea la Institución que conforme a su naturaleza jurídica es la autoridad competente en materia catastral, cuyo objeto es mantener y actualizar el catastro nacional. La otra parte medular de la ley, se refiere al proceso catastral, en el cual se desarrolla de forma bastante amplia los pasos a seguir durante este proceso.

El proceso en si es complicado y de larga duración. Para iniciar un proceso catastral, se debe elegir el departamento o municipio que será sujeto del proceso. La ley estableció que se crearan oficinas municipales en toda la república para la ejecución de los procesos catastrales, esto requiere de cuantiosos recursos económicos, de los cuales la institución no está dotada, por lo que deberá hacerse en forma gradual, eligiendo la junta directiva a propuesta del director de la institución, los municipios a catastrar.

Para dar inicio a un proceso catastral, es necesario publicar por los medios de comunicación la declaratoria de municipio en proceso catastral e iniciar una recopilación de la información que consta en el Registro General de la Propiedad.

Esta segunda acción es demasiado complicada y engorrosa, lo que no permite iniciar los procesos de catastro en forma rápida y ágil. Los registros de la propiedad en



Guatemala han sido bastante ineficientes y aun cuando son los responsables de proveer de certeza y seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles, no siempre han podido cumplir con esta función por múltiples motivos.

El Registro General de la Propiedad desde hace algunos años, inició, con la ayuda de la Unidad Técnico Jurídica-UTJ- primero y luego del RIC, un proceso de modernización, el cual no se ha concluido.

Además de los dos puntos medulares que regula la ley del RIC, está dentro de su articulado establece los aspectos de su organización interna, definiciones para facilitar, aclarar y evitar confusiones respecto a determinados términos que son utilizados en la ley y dentro del proceso catastral; se refiere a la coordinación interinstitucional necesaria para poder desarrollar el proceso, con indicación de las entidades mínimas con las que se deber coordinar; declara la titulación especial y registro de interés nacional, fijando un procedimiento especial y recomendando al ejecutivo la presentación ante el Congreso de la República de una propuesta de ley de regularización.

El Código Civil contempla la titulación supletoria, la cual se desarrolla en otras leyes ordinarias, cuyo trámite se establece en dichas leyes. Del análisis, se ha establecido que el procedimiento dado por la ley del RIC es más ágil que el contemplado en la legislación mencionada. Cabe mencionar que por un lapsus de los congresistas, debió haberse estipulado que la ley de titulación supletoria se derogaba al momento de declarar un municipio en proceso catastral, pero ésta quedó vigente, por lo que



mientras no se le hagan reformas a dicha ley, los poseedores pueden optar por una o por otra. 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 el Artículo 2, de la ley del Registro de Información Catastral 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.

Actualmente las oficinas centrales del RIC se encuentran en la ciudad de Guatemala, cuenta con veintidós oficinas anexas que coadyuvan a proporcionar medidas exactas sobre los predios y terrenos guatemaltecos, mediante un proceso catastral que debe de completar aspectos técnicos y legales, que van desde la comunicación social con las diferentes autoridades comunitarias, para continuar con la intervención de profesionales técnicos en el levantamiento de la información catastral, canalizados y depurados a través de análisis e investigación jurídica con el fin de concluir con una resolución del predio catastrado.

### **3.2. Órganos que integran el Registro de Información Catastral**

El Artículo 8 de la ley del Registro de Información Catastral establece que el Registro de Información Catastral, está integrado de la siguiente manera:

1. Consejo directivo del RIC
2. Dirección ejecutiva nacional
3. Direcciones municipales Registro de Información Catastral



### **3.2.1 El consejo directivo**

El Artículo 9 de la ley del Registro de Información Catastral indica que consejo directivo es el ente rector de la política catastral, de la organización y funcionamiento del RIC, asimismo coordina las diferentes instituciones estatales y organizaciones sociales, el proceso, establecimiento, mantenimiento y actualización del sistema catastral. El consejo directivo del Registro de Información Catastral (RIC), según lo preceptúa el Artículo 10 de la Ley del Registro de Información Catastral, está integrado por los funcionarios siguientes:

- Un representante titular y suplente del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, quien lo preside.
- Un representante titular y suplente del Instituto Geográfico Nacional
- Un representante titular y suplente de la Asociación Nacional de Municipalidades.
- Un representante titular y suplente del Colegio de Ingenieros de Guatemala.
- Un representante titular y suplente del Colegio de Ingenieros Agrónomos de Guatemala. (Representante titular y suplente del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala).

#### **3.2.1.1 Requisitos para integrar el consejo directivo del Registro de Información Catastral**

Dentro de los requisitos se pueden enumerar:

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



De acuerdo a criterios de profesionales de la materia, la ley debe exigir como requisito indispensable cierto grado de capacidad del candidato, para tener un mayor desempeño dentro de la institución y tener conciencia de responsabilidad que el cargo requiere todo bajo una base cognoscitiva sobre el tema agrario.

### **3.2.1.2 Causales de remoción**

De conformidad el Artículo 12 de la ley del RIC, las causales para remover de su puesto a un miembro del consejo directivo son las siguientes:

- a) Haber sido condenado en sentencia firme en el juicio penal por cualquier delito.
- b) Haber sido declarado en estado de interdicción o quiebra.
- c) Incapacidad física declarada por médico que lo imposibilite por más de tres meses para ejercer el cargo.
- d) Cometer actos fraudulentos, ilegales o contrarios a las funciones del RIC.
- e) Actuar o proceder con negligencia en el desempeño de sus funciones.
- f) Postularse como candidato para un puesto de elección popular.

### **3.2.1.3 Atribuciones del consejo directivo del Registro de Información Catastral**

El Artículo 13 de la ley del Registro de Información Catastral, preceptúa las siguientes atribuciones:

- a) Definir la política catastral y velar por el cumplimiento de las funciones del Registro de Información Catastral contempladas en la presente Ley.
- b) Determinar el orden prioritario de las zonas a catastrar.
- c) Establecer direcciones municipales del RIC.
- d) Aprobar la política salarial y el reglamento interno de trabajo del RIC



- e) Aprobar la estructura organizativa y funcional del RIC, a propuesta de la dirección ejecutiva nacional.
- f) Elaborar la propuesta de reglamento de la presente ley y elevarla al Organismo Ejecutivo, para que sea aprobado mediante el Acuerdo Gubernativo correspondiente.
- g) Aprobar los manuales de operaciones y reglamentos internos, a propuesta de la dirección ejecutiva nacional.
- h) Autorizar la concesión de servicios inherentes al levantamiento catastral.
- i) Determinar los montos a pagar por los usuarios por la prestación de servicios y por la venta de productos catastrales.
- j) Aprobar los presupuestos de la institución, así como los informes sobre estados financieros.
- k) Aprobar los planes anuales de trabajo y declarar las zonas en proceso catastral y catastradas, a propuesta de la dirección ejecutiva nacional.
- l) Nombrar y remover al auditor interno del RIC y contratar las auditorías externas que considere pertinentes.
- m) Evaluar periódicamente la gestión y los alcances del RIC.
- n) Aprobar los convenios que se suscriban con las autoridades administrativas, municipales y otros entes públicos y privados que requieran información, estudios catastrales u otro tipo de cooperación.
- o) Velar por la correcta aplicación de la presente ley y sus reglamentos.
- p) Resolver los problemas administrativos y técnicos que resultaren en el desarrollo de las actividades catastrales o entre las unidades ejecutoras de los programas, de conformidad con lo que se establezca en el reglamento respectivo.



q) Otras que le asigne la presente Ley y sus reglamentos.

Para la celebración de sesiones deberán estar presentes por lo menos la mitad más uno de los miembros del consejo directivo.

Las resoluciones del consejo directivo del RIC serán válidas con el voto favorable de la mitad más uno del número de miembros del consejo.

En caso de empate quien presida tendrá doble voto. De lo actuado quedará constancia en el acta correspondiente. Los representantes tienen derecho a razonar su voto.

### **3.2.2 Dirección ejecutiva nacional**

Uno de los órganos que integran el RIC es la dirección ejecutiva nacional, entidad que cuenta con un director, a quien le corresponde la coordinación de las acciones, la ejecución de las disposiciones y resoluciones que manen del consejo directivo de la institución. A su vez el director ostenta las funciones de secretario de dicho consejo.

#### **3.2.2.1 Atribuciones del director ejecutivo nacional**

Las atribuciones con las que cuenta el director ejecutivo nacional según lo establece el Artículo 16 del citado cuerpo legal son las siguientes:

a) Planificar, organizar, dirigir la ejecución y controlar todas las actividades administrativas, técnicas y jurídicas del RIC, de acuerdo con las políticas establecidas por el consejo directivo del RIC, siendo responsable ante éste por el correcto y eficaz funcionamiento institucional.



- b) **Proporcionar y certificar la información catastral referente a los predios catastrados, ya sea que estén ubicados en una zona en proceso catastral, en una zona declarada catastrada o que hubiera sido objeto de catastro focalizado, así como extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y cualquier otro documento que esté disponible.**
- c) **Ejercer la representación legal del Registro de Información Catastral.**
- d) **Proponer políticas, estrategias y planes de trabajo al consejo directivo del RIC.**
- e) **Presentar propuestas de manuales de operaciones y reglamentos internos del consejo directivo del RIC, para su aprobación.**
- f) **Suscribir convenios, cartas de entendimiento y cualesquiera otros documentos que sean necesarios para el impulso y avance del proceso catastral, para la realización de catastros focalizados y el saneamiento de la información registral, con la aprobación del consejo directivo del RIC.**
- g) **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.**
- h) **Nombrar y remover al personal del RIC de conformidad con la ley, los reglamentos y disposiciones del consejo directivo.**
- i) **Preparar el proyecto anual de presupuesto de la institución y presentarlo a consideración del consejo directivo del RIC.**
- j) **Resolver los recursos administrativos que le correspondan de conformidad con la ley.**
- k) **Convocar a las sesiones ordinarias y extraordinarias del consejo directivo del RIC, elaborando la agenda y adjuntando la documentación correspondiente.**

- l) Presentar ante el consejo directivo del RIC la propuesta de creación de las unidades técnicas y administrativas que sean necesarias para el cumplimiento de las funciones asignadas al RIC.
- m) Presentar ante el consejo directivo, para su discusión y aprobación, la estructura administrativa y las funciones operativas del RIC.
- n) Otras que la presente ley y sus reglamentos o el consejo directivo del RIC le asigne.

### **3.2.2.2 Requisitos para ser director ejecutivo nacional**

Los requisitos que señala la ley del RIC en su Artículo 17 son:

- a) Ser guatemalteco.
- b) Hallarse en el goce de sus derechos civiles.
- c) Tener título profesional a nivel universitario y ser colegiado activo.
- d) Acreditar más de cinco años de ejercicio profesional.
- e) Acreditar experiencia en el ramo catastral.

### **3.2.3 Direcciones municipales de Registro de Información Catastral**

En la revista del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación de Guatemala mundo catastral, menciona que las direcciones municipales del Registro de Información Catastral se encuentran a cargo de un Director nombrado por el consejo directivo a propuesta del director ejecutivo. Son competentes los directores municipales del Registro de Información Catastral, para la ejecución de operaciones técnico - jurídicas y administrativas en su municipio. Los requisitos necesarios para ser nombrado Director Municipal de Registro de Información catastral como lo indica el Artículo 20 de la ley del



Registro de Información Catastral son:

- Ser guatemalteco.
- Hallarse en el goce de sus derechos civiles.
- Contar con formación en materia catastral
- Preferentemente hablar el idioma indígena predominante en el municipio.

Las causales de remoción son las mismas para los integrantes del consejo directivo y las inherentes al director ejecutivo nacional. Las direcciones municipales de Registro de Información Catastral cuentan con una oficina de apoyo social, la cual será la encargada de asistir a las comunidades o personas individuales en la solución de sus problemas catastrales, cuando ellos no tenga la capacidad para resolverlos por si mismo y así los soliciten.

### **3.3. Proceso para el establecimiento catastral**

La ley del Registro de Información Catastral en el Artículo 24 de la ley del Registro de Información Catastral señala que el proceso catastral conlleva una serie de fases y sub fases de investigación registral, técnico-administrativas y jurídicas, con el único objetivo que al finalizar las mismas se obtenga la información física y descriptiva de la totalidad de predios del territorio nacional, y su relación con los titulares catastrales y registrales.

#### **3.3.1. Comunicación social**

Esta es la primera etapa de un verdadero proceso catastral ya que de conformidad con v el artículo 28 de la ley del Registro de Información Catastral, Decreto número 41-



2005, la define como la actividad previa, esto debido a que antes de iniciar con todo el proceso técnico y administrativo de un catastro, los miembros del Registro de Información Catastral –RIC- informan a las autoridades y población del municipio, a través de los medios de comunicación televisivos, radiales y escritos sobre el catastro nacional, su proceso y los beneficios que el mismo conlleva, para que el mensaje sobre la importancia en el control y legalización de la tenencia de la tierra se difunda correctamente.

### **3.3.2. Diagnóstico registral**

Durante esta fase se efectúa una serie de investigaciones documentadas, realizadas en las diversas instituciones, del resultado de las mismas se emite un informe, en el cual se describen los hechos más relevantes, del mismo se traslada copia a la unidad de levantamiento de información catastral, y el área jurídica; esta información documental es un elemento importante para completar y ampliar los datos que se levantarán y anotarán en las fichas de investigación de campo en cada uno de los predios.

Dentro de las instituciones con las que trabaja conjuntamente el Registro de Información Catastral, en la recopilación de la información se puede mencionar:

- Registro General de la Propiedad
- Archivo General de Centro América, los expedientes de la sección de tierras.
- Escribanía de Gobierno y sección de tierras, expedientes de medidas.
- Oficina de Control de Reservas Territoriales, OCRET, archivos de medidas.
- Instituto Geográfico Nacional



- Instituto Nacional de Estadística
- Municipalidades
- Otras

Estas instituciones proporcionan archivos y toda clase de información en forma confidenciales y gratuita al RIC, la cual sirve de base para una investigación del derecho real de propiedad y los datos físicos de las fincas.

### **3.3.3. Declaración de zona en proceso catastral**

Concluida la actividad previa, se presenta al consejo directivo del RIC, la estrategia a seguir para la declaración de determinada zona catastral, así como el diagnóstico territorial y de tenencia de tierra.

El consejo directivo el órgano responsable de declarar una zona en proceso catastral, de aquí parte la importancia de la labor realizada durante la actividad previa, pues el consejo directivo basa la resolución en los informes realizados previamente, una vez emitida la resolución se divulga en idioma español y en los idiomas existentes en la zona a catastrar y se publica en el diario oficial y medios necesarios que a opinión del RIC se requieran para dar conocimiento en el ámbito nacional del proceso a seguir.

Previo al acto de declaratoria de zona en proceso catastral, el RIC debe formalizar unos convenios macro de cooperación institucional RIC-ANAM y firma de convenios de cooperación institucional con las municipalidades de las zonas declaradas.



### 3.3.4. Establecimiento catastral

“Posterior a la declaratoria de zona en proceso catastral, se inicia con la fase de establecimiento catastral que contempla la sub fase de levantamiento de información catastral, que requiere las siguientes actividades”<sup>24</sup>

- ✓ Implementación de campañas de difusión masiva: En esta sub fase se elabora un aviso dirigido a los titulares catastrales de los predios de la zona catastral, éstos son elaborados por la dirección departamental, los cuales deben elaborarse en hojas membretadas las que contendrán como mínimo:
  - ✓ Introducción sobre el catastro
  - ✓ Día y lugar de inicio de las actividades catastrales
  - ✓ Documentación que debe presentarse
  - ✓ Nombre del personal que proporcionará la información en la dirección departamental.
  - ✓ Dirección y teléfono de la dirección departamental
  - ✓ Firma y sello del director departamental

Por otro lado, se programan reuniones informativas en las cuales se citan a los miembros de la comunidad en general, a fin de explicar lo relativo y avance del proceso catastral. Partiendo de la importancia en esta etapa el RIC, como parte del proceso de institucionalización implementó un programa a fin de capacitar al personal encargado en el desarrollo territorial y catastral, a través del cual se les sensibilizó de los procesos relativos a la utilización de tecnología de punta, necesarias para la realización de establecimiento, mantenimiento y actualización del catastro nacional; el programa giró

---

<sup>24</sup> Pérez García, José Ángel. **El catastro centroamericano; funcionalidad de procesos y límites de una estrategia transnacional.** Pág. 162



en torno a cinco temas principales:

- a. Capacitación y actualización catastral
- b. Coordinación interinstitucional
- c. Programa de becas de estudios
- d. Seminarios y pasantías
- e. Convenios y enlaces con instituciones, centros universitarios y centros de documentación.

### **3.3.5. Establecimiento de red de apoyo catastral**

#### **Poligonación catastral**

El polígono catastral, se refiere a la extensión geográfica compuesta dentro de un municipio conformado por uno, dos o más predios.

El límite del polígono catastral coincidirá siempre con linderos de predios.

#### **a) Límites preliminares de polígonos catastrales**

Los límites de los polígonos podrán ser accidentes geográficos o bien obras de infraestructura las cuales puedan ser identificadas en material cartográfico, razón por la cual su identificación tiene condición de preliminar pues los mismos serán verificados posteriormente en el trabajo de campo.

#### **b) Límites municipales como límites de polígonos catastrales**

Los polígonos deben estar enmarcados dentro de una sola jurisdicción municipal, ningún polígono podrá abarcar un territorio comprendido entre dos o más municipios.



### **c) Linderos de predios como límites de polígonos catastrales**

Cuando el lindero de un predio se encuentre perfectamente definido por cercos vivos, cercos ratificales, filas de árboles, arbustos gigantes y cercos de piedras, podrán también ser elegidos para límites de polígonos catastrales.

#### **3.3.6. Contenido predial de los polígonos catastrales**

- **Número de predios:** debe de efectuarse una planificación adecuada a fin que dentro del polígono catastral los números de predios no sobrepasan la cantidad de noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve (99,999), para lograr este margen es necesario realizar un análisis estereoscópico de la zona catastral.
- **Tipo de predios:** se consideran predios de un polígono catastral los predios urbanos y rurales, razón por la que puede declararse como polígono catastral todo un núcleo urbano o parte de él.
- **Trabajo de campo en la definición de límites de polígonos catastrales:** para la definición de los límites de los polígonos, deberán efectuarse inspecciones de campo a fin de identificar físicamente los límites para el material cartográfico.
- **Geo-posicionamiento de los límites de los polígonos catastrales:** una vez que los límites de los polígonos hayan sido identificados, deben de ser incluidos dentro de la red de apoyo catastral a través de los métodos y equipos técnicos que poseen para el efecto el catastro nacional.

#### **3.3.7. Registro de los polígonos catastrales**

La planificación y diseño de los límites de los polígonos catastrales deben establecerse en material cartográfico, tal como, hojas cartográficas de 1/50,000, fotos contacto y



orto-fotografías (es una presentación fotografía de una zona de la superficie terrestre en la que todos los elementos presentan la misma escala, libre de errores y deformaciones, con la misma validez de un plano cartográfico), así como un informe en el cual se indique la descripción de los límites y los resultados del trabajo de campo.

### **3.3.8. Levantamiento catastral**

Para cumplir con esta fase el RIC, proporciona a los técnicos encargados fichas de campo y de información de cada uno de los predios de la zona a catastral, a fin de requerir, a cada propietario, tenedor o poseedor, la información detallada concerniente a los mojones, los linderos y las áreas del predio que se deben identificar en el material fotográfico.

En estas zonas participan además de los propietarios, poseedores o tenedores, los colindantes de los predios ya sea en forma individual o a través de sus juntas directivas: en estos casos en donde se utilizan mayormente convenios que al momento de la declaración de la zona catastral se firman entre las autoridades del municipio y las personas interesadas en el proceso catastral, siendo obligación de las autoridades del Concejo Municipal, los alcaldes auxiliares y las autoridades comunitarias brindar el apoyo necesario a fin de infundir en los miembros de la comunidad la seguridad y confianza que se necesita para recolectar toda la información que servirá para el proceso catastral a la mayor brevedad posible; para el efecto los propietarios, poseedores o tenedores y sus colindantes pueden presentarse con asesores legales y técnicos que ellos consideren convenientes.



Cabe resaltar que en muchas de las zonas de los municipios a catastrar, los propietarios o poseedores no cuentan con títulos de propiedad, lo anterior conlleva a que el proceso de levantamiento catastral se haga constar en acta de verificación de mojones y linderos, la cual es firmada por los propietarios, poseedores o tenedores, sus colindantes y los representantes nombrados por estos, haciendo notar por escrito la conformidad o inconformidad en cada uno de los casos.

### **3.3.9. Llenado de fichas de investigación de campo**

La ficha de investigación es el formulario CN-LC-001, en el mismo se requiere información del predio, como construcciones, usos de suelos, cultivos, información legal, así como las observaciones generales, que el técnico del RIC haga anotando toda la información que el considere importante para el levantamiento catastral. Conjuntamente con la investigación de campo se elabora un croquis a fin de que toda esta documentación sirva de soporte una de la otra. Los documentos que pueden amparar la propiedad y posesión o tenencia del predio son:

- Escritura pública
- Acta municipal
- Resolución judicial
- Documento privado

### **3.3.10. Análisis de información catastral**

Al finalizar la fase de levantamiento catastral, los técnicos y personal del Registro de Información Catastral elaboran un análisis a fin de comparar los datos obtenidos en las



investigaciones registrales en el levantamiento de información catastral, el análisis debe de realizarse inmediatamente después de haber concluido con la etapa del levantamiento catastral para reducir el tiempo entre las actividades de campo y el análisis, esto para evitar la pérdida de información entre una y otra fase. El mínimo de información que el analista catastral debe solicitar es:

- Ficha de investigación de campo
- Croquis de campo y/u ortofoto con linderos
- Actas de conformidad o inconformidad de linderos
- Listado de medidas de superficie del predio
- Ficha de investigación de derechos reales
- Planos topográficos o planos inscritos en el Registro General de la Propiedad
- Información gráfica y descriptiva

Una vez analizadas las fichas de investigación de campo y de investigación de derechos reales, el analista emite los siguientes reportes:

- Registro de superficies
- Titulares catastrales y último titular registral

### **3.3.11. Elaboración de informe circunstanciado**

En el mismo se exponen los hechos que constan en los instrumentos utilizados para el levantamiento catastral y para la investigación documental especialmente la registral, el informe circunstanciado debe de contar con los siguientes datos:

- Identificación de la sección
- Título de informe



- Código de clasificación catastral del predio
- Lugar y fecha donde se redacta el informe
- Nombre completo del analista catastral

Al concluirse el informe circunstanciado, el mismo es enviado a la unidad técnica jurídica.

### **3.3.12. Análisis jurídico**

Dentro de esta sub fase, se estudia la situación jurídica del predio con el sujeto, tenedor o poseedor; al finalizar esta investigación se define la condición de predio catastral y permite dictaminar si el predio es regular o irregular.

#### **Resolución de predio catastrado regular**

Si los datos entre propietario, poseedor o tenedor del predio coinciden, el director departamental catastral emite la resolución declarando predio catastrado regular, la cual deberá ser notificada al titular catastral, en un plazo que no exceda de quince días contados a partir de la declaración. Dicha resolución pasará a formar parte del sistema nacional de información catastral. La declaración deberá contener como mínimo los datos registrales y catastrales que identifiquen plenamente el predio y la finca, además se acompaña el plano del predio y certificación catastral correspondientes.

#### **Resolución de predio catastrado irregular**

Si del análisis catastral se prende que la información recopilada en la investigación de



campo versus la investigación jurídica o de los derechos reales no coincide, el director del departamento de catastro emite resolución en la que declara que el predio catastrado es irregular.

Así dentro de los treinta días de la emisión de dicha resolución, ésta debe ser notificada al titular catastral, a fin de que se pronuncie y solicite la revisión del expediente, además deberá notificarla al Registro General de la Propiedad para las inscripciones de los predios, declarados irregulares y esta deberá realizar una inscripción especial que indique tal circunstancia y el fundamento de la misma. Un predio catastral puede ser declarado irregular en los siguientes casos:

- A. Cuando no se encuentra inscritos en el Registro General de la Propiedad.
- B. Cuando no concuerden lo datos del área inscrita en el Registro General de la Propiedad.
- C. Cuando el predio inscrito en el Registro General de la Propiedad no se ubique en el campo catastral investigado.
- D. Cuando el área de inscripción se le anteponga la leyenda más o menos y la diferencia entre el área registral y la real sea mayor al uno por ciento de área establecida en el levantamiento catastral.
- E. Cuando sobre un mismo predio exista más de un registro o título de propiedad.
- F. Cualquier discrepancia o irregularidad establecida por el analista catastral.

### **3.3.13. Procedimiento para archivo catastral**

El archivo catastral está formado por expedientes, por predios que a la vez formarán un expediente por polígono, en virtud de lo cual encontraremos expedientes por predio y



expediente poligonal, cada uno está conformado por los siguientes documentos:

- Expediente por predio
- Ficha de investigación de campo
- Ficha de investigación de derechos
- Planos topográficos
- Acta de conformidad de esquineros
- Croquis del predio
- Formularios de dudas y resoluciones del análisis catastral
- Informe circunstanciado por predio
- Resolución del predio
- Listado de coordenadas de los esquineros
- Plano catastral

#### **3.3.14. Registro electrónico**

En la revista del Registro de Información Catastral en Guatemala, un mundo de oportunidades para Guatemala se menciona que el Registro de Información Catastral, tendrá una base de datos con la información existente en el archivo catastral, a través de este sistema se ubicarán los expedientes prediales y poligonales, asimismo se llevará un control de las operaciones diarias de ingresos y egresos de la información del archivo.

#### **3.3.15. Exposición de resultados del levantamiento catastral**

La exposición de los resultados se lleva a través de medida, cada una de las cuales



tendrá un número de predios previamente establecidos por el RIC.

Para realizar el anterior trabajo se debe contar con:

- Un técnico catastral
- Un analista.
- Un técnico jurídico
- Un técnico en procesamiento de información.

En caso de informalidad, el analista procederá a indicarle a la persona que solicite la revisión de la información llenando un, a fin de que se resuelvan las dudas del interrogado a través de la información de campo y/o registral recopilada, cuando las dudas hayan sido despejadas y si es pertinente se harán cambios a la información del Catastro Nacional.

### **3.4. Arancel del Registro de Información Catastral**

El artículo 36 último párrafo del Decreto 41-2005, Ley del Registro de Información Catastral establece que: La operación registral causará los honorarios que correspondan de conformidad con el arancel respectivo, los cuales se cobrarán al interesado en la subsiguiente operación registral que se realice sobre la finca. Es atribución del consejo directivo del Registro de Información Catastral de Guatemala, determinar los montos a pagar por los usuarios por la prestación de servicios y por la venta de productos catastrales, por lo que el consejo directivo del RIC, por medio de la resolución número doscientos diecinueve guión cero cero uno guión dos mil once (219-001-2011) de fecha 29 de septiembre de 2011 emitió el reglamento del arancel general del Registro de Información Catastral de Guatemala, normativo que después de estudios y consultas técnicas y legales fue modificado, en resolución número



doscientos treinta y cuatro guión cero cero uno guión dos mil doce (234-001-2012) en la cual acordó aprobar las modificaciones a dicho reglamento, en que se modifica el Artículo 8, del reglamento del arancel general del Registro de información Catastral de Guatemala, mismo que contiene la tabla para determinar el monto a pagar por servicios y productos catastrales.

El monto a pagar por la prestación de servicios y venta de productos se determinará en cada caso particular conforme lo preceptuado en el referido reglamento. En su Artículo 2, establece la reforma del Artículo 9, que se refiere a los servicios y productos no enumerados y sin monto descrito cuyo monto no está descrito y los no enumerados en ese Artículo, podrán ser prestados y suministrados por el RIC. El tipo de servicio y producto, así como el monto a pagar por los mismos deberá determinarse previa opinión de la comisión técnica que establece el artículo 10, del reglamento indicado.

Finalmente en el Artículo 3, de las reformas al arancel general del Registro de Información Catastral, se encuentra la modifica al Artículo 10, del referido reglamento, el cual señala que todos los servicios que se presten y productos disponibles generan pago, salvo las excepciones establecidas en el mismo. Dicho reglamento entró en vigencia el día de su publicación en el diario de Centro América el lunes 07 de mayo de 2012.

#### **3.4.1. Respaldo y apoyo gubernamental con el que cuenta el RIC**

El Artículo 7, de la ley del Registro de Información Catastral Decreto 41-2005 estipula que el Estado asignará anualmente al RIC el monto justificado por el consejo directivo



de acuerdo a la programación anual de dicha institución. No obstante la importancia de la regularización de la tenencia de la tierra para el crecimiento económico y cese de conflictos en el territorio de Guatemala, el Estado no asigna un porcentaje determinado del presupuesto general de ingresos ordinarios del Estado como lo hace para las municipalidades o la Universidad de San Carlos de Guatemala; varios analistas financieros han criticado esta posición del Estado, pues el proceso catastral fue uno de los temas principales de los acuerdos de paz firmados en el año de 1996 y para los cuales se instituyó el impuesto extraordinario temporal para el cumplimiento de los acuerdos de paz (IETAPP) y que a partir del año de 2008 dejará de ser un impuesto temporal y pasará a ser un impuesto de carácter permanente.

#### **3.4.2. Colaboración del Reino de Suecia para el desarrollo catastral en Guatemala**

El Reino de Suecia, a partir de la firma de los acuerdos de paz ha solicitado como único requisito para mantener la cooperación bilateral que exista una voluntad política en Guatemala para el cumplimiento de los acuerdos de paz, alto margen de participación ciudadana, especialmente en los pueblos indígenas.

El Reino de Suecia también ha colaborado con brindar asistencia técnica a los miembros del RIC, suscribiéndose para el efecto el addendum entre la agencia sueca para el Desarrollo Internacional ASDI y el RIC. Gracias a la asistencia técnica de Suecia se ha logrado realizar el sistema de información catastral, que tiene entre unas de sus finalidades, la coordinación total con el Registro General de la Propiedad con el objeto de satisfacer las necesidades catastrales; así también, dicho reino contribuyó a la formulación de criterios económicos y geográficos para la definición y establecimiento



de la zona a catastrar.

### **3.4.3. Colaboración del país de Suiza para el desarrollo catastral en Guatemala**

El gobierno de Suiza ha colaborado con Guatemala en temas sobre capacitaciones y equipamiento del RIC y del IGN; así como, en la consolidación de la escuela de formación para el desarrollo territorial y catastral, el préstamo que asciende a un el Gobierno de Suiza ha colaborado con Guatemala en temas sobre capacitaciones y equipamiento del RIC y del IGN; el préstamo que asciende a un total de 3.7 millones de Francos Suizos equivalentes a US\$. 3.500,000.00 dólares de los Estados Unidos de América, adicionalmente el gobierno de Suiza donó para la modernización del equipo para el levantamiento catastral US\$. 3.000,000.00.

### **3.4.4. Colaboración del Banco Mundial para el desarrollo catastral en Guatemala**

En diciembre del año de dos mil seis el Banco Mundial aprueba un préstamo por US\$.62.300,00.00 para mejorar la seguridad en la tenencia de la tierra y fortalecimiento del marco normativo e institucional de los servicios de registro y catastro de tierras.

El préstamo del Banco de Guatemala financiará las siguientes actividades del segundo proyecto de administración de tierras:

- Ejecución de procesos de catastro en 55 municipios de ocho departamentos.
- Definición de límites de los municipios y de las zonas públicas y protegidas.
- Definición de límites de los municipios y de las zonas públicas y protegidas demarcadas.
- Formar la capacidad local para coordinar el proceso del catastro en cada municipio.



- Fortalecer el marco legal y la capacidad institucional de las entidades involucradas en los procesos de catastro y de regularización de tierras.

El objeto de esta segunda fase es lograr seguridad en la tenencia de la tierra en los departamentos de Alta Verapaz, Baja Verapaz, Chiquimula, Escuintla, Izabal, Sacatepéquez y Zacapa y en el municipio de Pachalum del Departamento de Quiché.

Así mismo, el Banco Mundial para la primera fase del proyecto que se ejecuta desde julio del año dos mil, otorgó un préstamo por US\$. 31.000,000.00, proyecto en el cual se incluyó al departamento de Petén, dada su importancia.

Los préstamos otorgados por diferentes países y entidades extranjeras al gobierno de Guatemala que sirvieron para la regularización en la tenencia de tierra, ascienden aproximadamente a US\$. 3.810,000.00 los que deberán de pagarse dentro de un plazo como mínimo de quince años; en virtud de lo cual el gobierno de Guatemala ha adquirido préstamos que aumentarán la carga presupuestaria no solamente en el presente sino también en el futuro, es necesario reestructurar el presupuesto del Registro de Información Catastral –RIC- en los renglones a continuación detallados:

- a) El gobierno de Guatemala debería otorgar un ingreso anual fijo establecido legalmente, el cual sea suficiente para cubrir actividades ordinarias y extraordinarias dentro del levantamiento de catastro.
- b) El IETAPP es un impuesto creado para el fortalecimiento y acuerdos de paz, razón por la cual y para evitar el tener que solicitar préstamos y endeudar aún más al país, el gobierno debe redistribuir en mejor manera los ingresos tributarios.



Así mismo, el Banco Mundial para la primera fase del proyecto que se ejecuta desde julio del año dos mil, otorgó un préstamo por US\$. 31.000,000.00, proyecto en el cual se incluyó al departamento de Petén, dada su importancia.

### **3.5. Análisis del Registro de Información Catastral en el derecho guatemalteco**

En Guatemala el tema de tierra ha sido fuente de conflictos de diversas magnitudes, pero el más costoso en términos sociales, económicos y políticos ha sido el enfrentamiento armado interno que durante treinta y seis años que vivieron los guatemaltecos.

#### **3.5.1. Antecedentes históricos del catastro en el mundo**

“El origen etimológico de la voz catastro proviene del latín bárbaro capitas-trum, registro del impuesto, derivado de capuz, cabeza, porque en sus orígenes no fue sino la contribución impuesta a las personas y a los bienes. Es el censo y padrón estadístico de las fincas rústicas y urbanas”.<sup>25</sup>

“Los romanos (siglo II D.C.) parcelaban con ejes previamente trazados, y recogidos en tablillas de bronce, madera o mármol, denominadas forma o aes marcando la decumani y los kardines incluyendo información catastral (área, nombre, origen). Hacían dos copias, una para el archivo municipal o colonial y la otra para el Tabularium de Roma. En cualquier litigio agrario gozaba de valor probatorio prevaleciendo sobre los testimonios.”<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup>Espin Cánovas, Diego. **Manual de derecho civil español**. Pág. 381

<sup>26</sup>Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Pág. 519



En la actualidad, se guardan registros de uso del catastro como registro en Babilonia y Grecia, donde se utilizaba como base impositiva, también en Egipto donde aparte de la función impositiva se utilizaba como reserva de datos de las dimensiones y ubicaciones de las parcelas como el replanteo de las mismas luego de las cíclicas crecidas del río Nilo. El catastro se fue revelando en su importancia para los propietarios o poseedores, como un medio eficaz de prueba frente a tercero y adquiriendo relevancia dentro del ordenamiento jurídico al evolucionar el concepto de propiedad.

“A finales del siglo XIX Suecia cuenta con uno de los mejores catastros, seguido por España, Alemania y otros países del continente occidental. En Suecia el Rey Gustav Wasal ordenó en 1540 el censo de todas las granjas con fines impositivos. Los registros incluían los nombres de los pueblos, granjas, nombres de los propietarios e índice de productividad. En 1628 en el servicio topográfico sueco (Landmateriwetket), se elaboraron mapas con fines fiscales en los que se consignaba la forma, área y productividad de la tierra.”<sup>27</sup>

En Europa, es donde la mentalidad occidental hace que los catastros sean cada vez más precisos y perfectos, cabe la oportunidad de mencionar que a mediados del siglo XIX en algunos países de Europa que se estableció un catastro continuando la tradición de estar orientado hacia fines puramente fiscales. Alemania, aprovechando las experiencias de otros países y en especial en base a las obtenidas en Francia con la aplicación del Código de Napoleón, conceptuó su catastro. El folio real alemán constituye la primera intervención formal del catastro en el ámbito legal y por supuesto

---

<sup>27</sup> Ramírez, Pablo. **Técnicas modernas del catastro**. Pág. 93.



España que lo implanta en América durante la época colonial.

### **3.5.2. Antecedentes históricos y jurídicos del catastro en Guatemala**

En Guatemala la temática de la tenencia de la tierra y de la propiedad ha sido fuente de conflictos de diversas magnitudes pero el más costoso en términos sociales, económicos y políticos ha sido el enfrentamiento armado interno que durante treinta y seis años vivimos los guatemaltecos y las guatemaltecas.

Durante la época colonial, el reparto de tierras tuvo carácter feudal y en consecuencia los controles inmobiliarios eran básicamente establecidos en el objeto de satisfacer la recolección de impuestos, situación que no tuvo variaciones fundamentales después de la independencia.

Posteriormente por Acuerdo Gubernativo del 24 de abril de 1866, reformado en parte por el acuerdo del 9 de enero de 1869 y aprobado por la cámara el 16 de febrero de 1869, el gobierno ordenó la formación de un registro general de todas las medias de tierras, con el objeto de evitar el deterioro del archivo de tierras existentes y la desaparición de documentos antiguos. Con la revolución liberal se produjeron cambios sustanciales en algunos órdenes y se debe a la visión de los reformadores, la creación del Registro General de la Propiedad. Con base a lo estipulado en los artículos 2,064 y 2,177 del Decreto Ley 106, Código Civil de Guatemala, emitió el Acuerdo Gubernativo del 19 de junio de 1877, que dispuso el establecimiento de los registros de la propiedad con sede en la ciudad capital y en las cabeceras departamentales de Quetzaltenango y Jutiapa, marcando esa fecha la institucionalización del sistema registral guatemalteco.



Fue mediante Acuerdo Gubernativo, de fecha siete de enero de 1886, que se creó la sección de tierras como entidad encargada del ramo, dependiente del ministerio de gobernación y justicia. Hasta la fecha la escribanía de gobierno y la sección de tierras constituyen una misma institución que tiene a su cargo la autorización de todas las escrituras en que intervienen el gobierno, así como el trámite de medidas, remedidas, deslindes de terrenos nacionales o particulares. De ello se puede observar la vinculación entre catastro y la geografía, antecedente que forma parte del instituto geográfico nacional y denota el interés gubernamental por levantar planos catastrales como base para el conocimiento de la geografía nacional.

Al emitirse la ley Agraria por Decreto Gubernativo número 1784, de fecha diez de febrero de 1936 quedaron derogadas varias leyes, cuyos alcances favorables quedaron interrumpidos con el cese de su vigencia.

Otro de los aspectos históricos que no pueden obviarse es el conflicto armado interno, hecho que también se presenta a raíz de temas problemáticos vinculados con la propiedad, uso y tenencia de la tierra, que hasta el momento persisten. El problema agrario es un problema frecuente como se ha visto, que viene arrastrando por siglos y que en medio de la dinámica globalizadora de la economía cobra otros tintes vinculados con la necesidad de la certeza jurídica.

Fue durante el gobierno de Álvaro Arzú Irigoyen, que se realizó una actividad para firmar de los acuerdos de paz entre los sectores involucrados en el enfrentamiento armado interno, surgiendo una serie de acuerdos para lograr la tan ansiada paz, entre



ellos el acuerdo sobre aspectos socio-económicos y situación agraria suscrito el 6 de mayo de 1996, numeral treinta y ocho, mediante el cual el gobierno de Guatemala se compromete a establecer un sistema de registro y catastro eficiente y eficaz. Todos los antecedentes demuestran que la evolución del catastro en Guatemala ha carecido de continuidad y al mismo tiempo sus verdaderos objetivos han sido desvirtuados.

Actualmente, tras un largo proceso de discusión y negociación entre organizaciones campesinas e indígenas, la Cámara del Agro, Colegio de Ingenieros Agrónomos de Guatemala, diputados de algunos partidos políticos, la vicepresidencia de la república, la Unidad Técnico Jurídica, el Registro General de la Propiedad y la comisión de gobernación del Congreso de la República de Guatemala, se ha creado el Registro de Información Catastral –RIC-, mediante decreto número 41-2005 del Congreso de la República, de fecha 20 de agosto de 2005, como una institución del Estado, autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios, misma que actúa en coordinación con el Registro General de la Propiedad, sin perjuicio de sus atribuciones específicas.

### **3.6. Regulación del proceso catastral**

Con la aprobación del Decreto 41-2005 del Congreso de la República con el cual se crea el Registro de Información Catastral -RIC- nacen también gestiones administrativas y legales dentro de las cuales el RIC es la entidad autónoma encargada de vigilar porque el programa de regularización del proceso catastral se lleve a cabo. La implementación de un proceso catastral requiere de una coordinación interinstitucional que permita la determinación de las funciones y responsabilidades que dentro del



proceso catastral tiene tanto el RIC como las demás instituciones relacionadas a la tenencia de la tierra.

Dentro del proceso de regularización tanto legal como administrativo las autoridades del RIC han contemplado la elaboración de un manual de normas y procedimientos administrativos financieros denominado MNPAF-RIC el cual se integra en manuales separados, los que presentan una estructura que facilita la regularización del RIC, estos manuales son:

- Normas y procedimientos generales.
- Normas y procedimientos presupuestarios.
- Normas y procedimientos contables.
- Normas y procedimientos de tesorería.
- Normas y procedimientos de manejo de fondos.
- Normas y procedimientos de inventarios (bienes patrimoniales).
- Normas y procedimientos de almacén.
- Normas y procedimientos administrativos.
- Normas y procedimientos de compras (adquisiciones).

Existen otros manuales que ayudan a la elaboración de normas y procedimientos:

- Organización y funciones de la UCP.
- Adquisiciones con fondos del BM.
- Administrativos y financieros para el BM.

Para poner en marcha la regularización del proceso catastral, se realizaron una serie de talleres de consulta y participación con diferentes comunidades, posteriores a los cuales



se efectuaron propuestas de proyecto de leyes. Los reglamentos que han sido elaborados y aprobados por el consejo directivo son:

- Reglamento de consejo directivo.
- Reglamento de viáticos.
- Reglamento de fondo rotativo.

La regularización del catastro debe de encontrarse basada en tres componentes que ayudarán a cumplir con uno de los objetivos primordiales de la regularización en si como lo es el mejoramiento del clima para las inversiones privadas por la vía de una mejora de la seguridad jurídica de los derechos sobre la propiedad de los inmuebles, los componentes los podemos resumir en tres grandes grupos:

**Componente uno:** Formación de un proceso de catastro y de sistemas de información geográfica. Este componente tiene por objeto disponer de información catastral y registral debidamente geo referenciada, jugando un papel primordial la información fotogramétrica (mapas cartográficos a escala).

**Componente dos:** Resolución alternativa de conflictos y zonas bajo regímenes especiales. El proceso catastral prevé la creación de una estructura que permite el apoyo a la prevención y solución de conflictos de tierras, elaborando una metodología participativa que permita la resolución alternativa de conflictos.

**Componente tres:** Fortalecimiento municipal en el uso de información catastral. Dentro de este componente juega un papel primordial el apoyo a los municipios en el uso de la



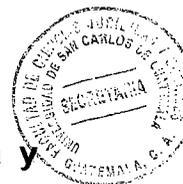
información catastral a fin de que dichas instituciones obtengan una mejor recaudación a través del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI), al mismo tiempo que ayuda a una planeación municipal u ordenamiento territorial más eficiente en cada uno de los municipios en los cuales se localicen zonas en proceso catastral.

La regularización del proceso catastral incluye la coordinación interinstitucional de la administración de tierras, conscientes de esta situación en el año 2006 se llevaron a cabo una serie de conferencias interinstitucionales a fin de establecer la responsabilidad en los diferentes niveles de participación institucional, entre los productos de esta coordinación se encuentran:

- Ortofoto: Basada en fotografía aérea.
- Actualización de mapas 1:50000.

Entre los programas e instituciones que han colaborado a la tan esperada reforma catastral se encuentran:

- Programa de administración de tierras de FAUSAC: El programa de administración de tierras de la Facultad de Agronomía de la Universidad Nacional de San Carlos de Guatemala (FAUSAC) fundada desde el año 2002 cuenta con estudios a nivel de maestría y con una carrera específica de técnico en agrimensura y de ingeniería en administración de tierras conjuntamente con tres centros regionales de la USAC, tiene como objetivo formar profesionales especializados en administración territorial para garantizar el desarrollo técnico, jurídico y social esto en congruencia con lo establecido en los acuerdos de paz; a través de este programa se pretende contribuir a la



transformación social y solución de los problemas relacionados con la tenencia y posesión de la tierra y desarrollo rural.

- Municipios los llamados socios del catastro: Los procesos de descentralización de Guatemala de los últimos años han obligado a los municipios a construir información para fines de ordenamiento de su territorio, en esa dinámica varios municipios del país han emprendido la elaboración de catastros municipales, con finalidad tributaria esencialmente, pues la mayoría de los municipios son hoy en día administradores del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI), estas nuevas dinámicas implementadas por los municipios han motivado al legislador a integrar a un representante de las municipalidades en el consejo directivo del Registro de Información Catastral.

Conjuntamente con el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación y el Registro General de la Propiedad se desarrolló el proyecto de digitalización e indexación de duplicados del Registro General de la Propiedad.

Dentro de la estructura de regularización del RIC se encuentra el denominado sistema de seguimiento y evaluación catastral -SISERIC-, un programa a través del cual se registra de manera ordenada los avances del proceso catastral, para convertirse en la herramienta que permite verificar el cumplimiento de las actividades y resultados de cada una de las fases; sin embargo, el proceso de regularización tecnológico incluye también el denominado prometeo programa que permite automatizar las actividades previas y de establecimiento catastral del proceso; este programa contiene dos módulos principales:



El módulo jurídico y el módulo técnico, en el primero de ellos se despliegan una serie de actividades tales como: foliados, diagnósticos, recopilación de información, análisis, declaratorias de las zonas, creación de expedientes e impresión de fichas de derechos reales, en el segundo de los módulos es decir el técnico se llevan a cabo una realización de avisos a titulares, recopilación de investigación de campo, emisión de constancias de predio censado, generación de croquis de predio, creación de expediente electrónico de predio, impresión de la ficha de investigación de campo y análisis catastral. Conjuntamente todos estos proyectos, programas e instituciones involucradas dentro de la reforma catastral han significado el despertar tecnológico del país y han permitido la introducción de Guatemala a fin de establecer las bases de un catastro moderno totalmente digital de su información y la sistematización de acciones. Esto con el objetivo de que cada predio se encuentre referenciado en el ámbito nacional a través del posicionamiento de sus coordenadas en el sistema geodésico del país, paralelamente se implementa un sistema de información catastral donde la descripción física y jurídica del predio es vinculada a Guatemala a través del código de clasificación catastral que será un código único de identificación para cada terreno, parcela, etc., actualmente nos enfrentamos a la preocupación de recolectar información sobre el territorio nacional lo que requiere de técnicas particulares como la fotogrametría y la topografía.

Para finalizar el presente capítulo es importante resaltar que la población guatemalteca con la aprobación del Decreto Número 41-2005, ley del Registro de Información Catastral -RIC-, espera contar con un instrumento legal que brinde certeza jurídica en la posesión y tenencia de la tierra. Considero que los países de Centroamérica en general



tienen un largo camino por recorrer para contar con un proceso catastral verídico y eficaz. El catastro es un tema que no goza de popularidad y a nivel centroamericano debido a que no se le ha otorgado la importancia que es debida.

El Estado de Guatemala en particular tiene la obligación de otorgar seguridad jurídica a sus habitantes en cuanto a tenencia de tierras se refiere, ya que una de las principales garantías constitucionales es garantizar la propiedad en cualquiera de sus modalidades, así como la transparencia en la transmisión de dominio y en el mercado de bienes raíces. Para obtener la implementación de un catastro apegado a las normas legales y técnicas, se requiere de la colaboración de todos los sectores involucrados en la tenencia y posesión de tierra; a su vez es indispensable la existencia de un control social por parte de los ciudadanos, el cual comprendería, la verificación y el cumplimiento de los objetivos para los que fue creada, evitando el riesgo de desviación de fondos que creen desconfianza entre la población y entorpezca el proceso catastral.



## **CAPÍTULO IV**

### **4. Necesidad de implementar lo establecido en la literal b) del Artículo 39, de la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala**

#### **4.1. Concepto del tracto sucesivo**

Antes de analizar el significado jurídico del vocablo tracto, recordemos que el lenguaje común esta voz, que proviene del latín tractus, se emplea para representar el espacio que media entre dos lugares, como así también un lapso de tiempo, es decir una noción dirigida a representar la distancia existente físicamente entre dos lugares, o entre dos puntos que se ubican en el tiempo. Vemos así que en el terreno contractual es frecuente hablar de contratos de tracto sucesivo o también de tracto continuado, para hacer referencia a un vínculo que tiene cierta permanencia y proyección temporal, ya que algunas de las obligaciones que nacen en virtud de tales contratos van apareciendo de manera periódica.

También en el terreno de los derechos reales, y en el campo del derecho registral, los juristas empleamos el vocablo tracto, para referirnos con él al encadenamiento que existe entre las sucesivas titularidades del derecho que se ejercita sobre una cosa dada. Por uno de esos curiosos cambios que se producen en el significado de las palabras, la primitiva idea de tracto como espacio que separa dos puntos, se convierte en la idea de continuidad o enlace entre los puntos que estaban separados, de manera que se deja de prestar atención al tramo de la situación jurídica que se encuentra entre las distintas titularidades del derecho real. Desde el punto de vista sustancial el tracto



comienza a funcionar luego de la primera adquisición del dominio sobre una cosa, mueble o inmueble.

“Todo régimen inmobiliario registral que adopte el sistema de inscripción por fincas y que tienda en la medida de lo posible el mayor paralelismo entre el contenido del registro y la realidad jurídica extra registral, no tiene más remedio que procurar que el historial jurídico de cada finca inmatriculada, respecto de los sucesivos titulares registrales que hayan adquirido el dominio o derecho real sobre la misma, figuren con plena continuidad ininterrumpida en su encadenamiento de adquisiciones sucesivas, cronológicamente eslabonadas las unas con las otras, de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer, y que el titular registral actual sea el transferente de mañana”.<sup>28</sup>

#### **4.2. Principio del tracto sucesivo**

“En la ley registral argentina el principio de tracto sucesivo está reflejado en el artículo 15, donde la formulación parte de una premisa negativa: no se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. De los asientos existentes en cada folio deberán resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones”.<sup>29</sup> Algunos autores suelen establecer una vinculación muy estrecha entre la noción de tracto y la de legitimación para disponer, llegando a sostener que el

---

<sup>28</sup> Roca Sastre, Ramón. Op. Cit. Pág. 308

<sup>29</sup> Lóez de Zavalía, Fernando. **Curso introductorio al derecho registral**. Pág. 344-345



pretendido principio del tracto sucesivo no es otra cosa que una derivación formal del principio de legitimación.

En efecto el tracto o espacio que media entre cada titular del derecho real, va encadenado sucesivamente a todos los que lo fueron, a partir del primer adquirente, hasta llegar al titular actual y como el principio general del derecho consagrado en el Artículo 3270 del Código Civil argentino, nadie puede adquirirlo de otro un derecho mejor o más extenso que el que tiene enajenante, es indispensable que este se encuentre legitimado, para el acto de transmisión. Pero mientras el tracto sucesivo, sustancialmente se reduce a la exigencia de que quien transmite sea titular del derecho.

“El titular este facultado para disponer de ese derecho. Así, por ejemplo, si sobre la titular pesa una inhabilitación, no podrá disponer del bien; adviértase, además, que los denominados incapaces de hecho no pueden disponer por si, y que en tal caso las personas legitimadas son los representantes legales del incapaz.”<sup>30</sup> Pero tanto el caso de la representación necesaria de los incapaces, como en la representación voluntaria, la legitimación dimana de la persona titular del derecho, pues se considera a los actos del representante como actos de la persona representada, de manera que en esas transmisiones se cumple con el requisito sustancial de continuidad en el tracto.

Este el mecanismo propio del llamado principio de tracto sucesivo o de continuidad registral, que tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las inscripciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a base de formar todos los actos

---

<sup>30</sup> Ángel Sanz Fernández. *Instituciones de derecho hipotecario*. Pág. 316



adquisitivos inscritos una continuidad perfecta en orden al tiempo, sin salto alguno, de suerte que refleje el historial sucesivo de cada finca inmatriculada.

El principio de tracto sucesivo, en materia de principio registral, del derecho registral guatemalteco, se conforma que en las hojas particulares abiertas para cada finca consten debidamente enlazados varios actos de transmisión o adquisición que se sucedan respecto de la finca inscrita en el registro, pues no acepta que las inscripciones se produzcan sin continuidad, dejando tractos interrumpidos en la sucesión de los diferentes titulares en el tiempo.

**a) Tracto sucesivo sustancial**

Hace referencia a la transmisión de los derechos en general, a las titularidades reales, pues procura la existencia del derecho en cabeza del transmitente o constituyente, sin tener en cuenta su registración, que podrá o no existir. "Lo importante es que quien transmita o constituya el derecho sea el titular real del mismo, así como quien lo adquiera o a cuyo favor se constituya sea quien tenga efectivamente derecho a ello".<sup>31</sup>

**b) Tracto sucesivo registral**

El tracto sucesivo constituye un principio complejo que se compone a su vez de varios elementos o partes, que surgen de los dispositivos de:

a) Identidad;

b) Continuidad

c) La previa inscripción

---

<sup>31</sup> Ibid.



- c) Tracto Abreviado
- d) Tracto Abreviado Sucesorio

En primero supuesto si nos detenemos en la prescripción legal vemos que se puede omitir la previa inscripción o anotación sin por ello quebrar la continuidad del tracto, cuando el documento sea otorgado por los jueces, los herederos declarados o sus representantes, en cumplimiento de obligaciones contraídas en vida por el causante o su cónyuge sobre bienes registrados o su nombre.

El segundo supuesto es cuando los herederos declarados o sus sucesores transmiten bienes hereditarios inscritos a nombre del causante o de su cónyuge, difiere del supuesto anterior en que no se hace en cumplimiento de obligaciones contraídas por el causante o su cónyuge, sino que los herederos voluntariamente transfieren sin adjudicarse previamente.

La abreviación del tracto continuo puede referirse tanto a la transmisión mortis causa como a la partición de los bienes hereditarios y a las transmisiones que realicen los futuros adjudicatarios. En todos estos supuestos de comunidades de bienes o de derechos que deben ser liquidados puede procederse por medio del tracto abreviado. En el cuarto supuesto el heredero adjudicatario, aquél que dejó de ser pro heredere, porque se le asignó un bien determinado en la sucesión, se puede decir que ya es dominus, tiene título y tiene modo perfecto. Este heredero declarado, amparado en este supuesto de actos relativos a la partición puede transferir a un tercero en un mismo acto en una presentación simultánea.



Los casos anteriores se refieren a sucesiones universales, acá estamos en presencia de instrumentaciones que se otorguen en forma simultánea, siempre que se trate de actos jurídicos sobre un mismo inmueble, aun cuando hayan intervenido distintos funcionarios.

#### **4.3. Interrupción de tracto sucesivo**

Recordemos brevemente que nuestro derecho conoce con frecuencia la ruptura del tracto en materia de bienes muebles, donde se admite la posibilidad de las llamadas adquisiciones a non dominio, el primero de ellos considera propietario al poseedor de buena fe de cosas muebles, siempre que no se trate de cosas robadas o perdidas, y el segundo de manera concordante, reconoce que alguien que no era propietario del bien mueble, puede transmitir un derecho mejor que el que tenía.

No es éste el momento de profundizar en el análisis de esas, normas, que nos limitamos a mencionar para señalar que en esa hipótesis se produce una ruptura en el tracto; se interrumpe la cadena originaria, y comienza una nueva.

En materia mobiliaria el tracto puede también interrumpirse y dar lugar a una nueva titularidad, cuando el dueño la abandona, lo que permite que un tercero le haga suya de manera originaria por la apropiación. En materia de inmuebles la situación es diferente. La transmisión del bien opera normalmente por dos vías o por sucesión hereditaria o por disposición entre vivos. Aunque teóricamente se admite que el titular puede abandonar su derecho, la persona que ocupase el bien no adquiriría de inmediato una nueva titularidad, ya que la apropiación está legislada solamente para cosas muebles y



necesitaria ejercitar esa posesión durante veinte años, por carecer de título, para adquirir la propiedad por prescripción. La ejecución forzosa del bien en subasta judicial no importa una ruptura del tracto, sino simplemente una forma de transmisión por actos entre vivos. La otra ruptura del tracto en materia inmobiliaria se produce cuando por ley se afecta el bien a un fin de utilidad pública y se procede a expropiarlo, indemnizando al propietario, con el fin de incorporarlo al dominio público. Se extingue entonces la primitiva, cadena de titularidades y hace una nueva; esto sucede especialmente cuando al cambiar el destino del bien, cambia su calificación en razón de que se lo afecta al dominio público. A mi criterio, en esta hipótesis se produce una ruptura del tracto y la adquisición fundada en la ley de afectación al dominio público, aunque deba indemnizarse al anterior propietario, convierte a esta nueva titularidad, en originaria por su naturaleza distinta, que no podrá insertarse en la matrícula originaria, que debe ser cancelada.

En el caso de la usucapión el tracto se interrumpe porque el derecho de quien prescribe no emana del anterior propietario, y cuando el juez declare que se ha operado la prescripción adquisitiva, deberá ordenar la cancelación de la matrícula del titular inscrito, y se abrirá una matrícula nueva para quien adquirió por usucapión. El nuevo titular no deriva su derecho del anterior; en este caso hay un corte en el tracto de titularidades, el antiguo derecho real se ha extinguido y ha nacido un nuevo derecho real, que no tiene antecedentes en el anterior, que a veces un hecho jurídico producido fuera del registro, ha alterado la situación de titularidad sustancial y una persona que no figura como titular en los asientos del registro o que aparece con derechos limitados, desea disponer de sus derechos.



La falta de inscripción previa, que haya actualizado la titularidad sustancial, no es obstáculo que lo prive de legitimación sustancial, ni afectará a validez de los actos dispositivos que se realicen. De esta forma la propia ley, como lo veremos en este apartado, no puede ignorar que fuera del registro hay casos en que se producen transmisiones de derechos, que respetan el principio sustancial del tracto, ya que emanan de un titular que no tiene limitada su legitimación, aunque todavía no figure inscrito en el registro respectivo.

Como se mencionó anteriormente mediante una ruptura del tracto cuando la cadena se interrumpe y pasa a hacer una titularidad que no tiene su origen, su causa en los titulares anteriores.

#### **4.3.1. Problemática con la interrupción en el tracto sucesivo.**

El Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, que contiene la ley del Registro de Información Catastral de Guatemala -RIC- en el Artículo 23 literal bb, define el tracto sucesivo registral como el encadenamiento perfecto entre las inscripciones registrales del dominio, en virtud del cual se tiene pleno y exacto conocimiento de la sucesión de propietarios, desde el nacimiento de la finca hasta el momento de su estudio. El mismo Artículo en la literal cc, establece que se presume que el tracto sucesivo registral de una finca se ha interrumpido cuando el proceso catastral pone en evidencia una discordancia entre la realidad jurídica catastral y la realidad física resultante de dicho proceso de catastro, consistente en que el poseedor del predio es diferente al titular de la última inscripción registral de la finca, siempre que a la fecha de la investigación dicha inscripción de dominio tenga 30 años o más de su asiento, sin



que se haya producido movimiento registral alguno de las inscripciones de dominio de la misma durante ese periodo de tiempo, en cuyo caso el poseedor de buena fe tendrá derecho a que se regularice su posesión de conformidad con la ley.

El artículo 39 del mismo cuerpo legal, establece las irregularidades especiales, y en la literal b) está la incongruencia entre el titular registral y el titular catastral, cuando un predio está siendo poseído por persona distinta a la que se encuentra inscrita en el Registro General de la Propiedad, será declarado por el RIC predio con irregularidad especial (...) Así mismo, el último párrafo del citado artículo, establece que: Cuando esta incongruencia de lugar a presumir que se ha interrumpido el tracto sucesivo registral, el poseedor podrá gestionar la reanudación del tracto sucesivo a su favor, promoviendo las acciones que para el efecto establecerá una ley especial.

La problemática radica en que en la actualidad la normativa jurídica guatemalteca no cuenta con una ley de reanudación del tracto sucesivo registral por lo tanto, dicha presunción de interrupción no se puede regularizar si no existe un sustento legal que determine la forma en que se confirma dicha presunción de interrupción y la forma en que se debe de reanudar a favor del poseedor. Debido a que la prescripción adquisitiva no opera en Guatemala, la reanudación del tracto sería la única forma de adquirir el dominio, por lo que en este tema hay un vacío legal.

De conformidad con lo expresado por la comisión de catastro presidida por la diputada Canastuj, actualmente en el Congreso de la República existe la iniciativa de ley que contiene la ley de reanudación del tracto sucesivo registral que está en segunda lectura; sin embargo, se ha visto la necesidad de contar con este cuerpo normativo para poder



regularizar la situación de todos aquellos predios irregulares con irregularidad especial por incongruencia del titular catastral con el titular registral y que la finca con la cual se asocia el predio, no haya tenido movimiento en el tracto sucesivo registral por 30 años o más desde la última inscripción de dominio.

#### **4.3.2. Incongruencia del catastro.**

Tal y como se expresó anteriormente, para poder presumir la interrupción del tracto sucesivo registral, según lo establecido en la ley del RIC, el proceso catastral deberá poner en evidencia una discordancia entre la realidad jurídica catastral y la realidad física resultante de dicho proceso de catastro, debiendo de cumplirse con los siguientes supuestos: a) que el poseedor del predio sea distinto o diferente al titular de la última inscripción registral de la finca; y b) que a la fecha de la investigación registral la inscripción de dominio tenga 30 años o más de su asiento. La ley del RIC indica que en este caso el poseedor de buena fe tendrá derecho a que se regularice su posesión de conformidad con la ley especial en la materia, sin embargo, dicha ley todavía no ha sido creada por lo tanto este tipo de irregularidades no se podrían regularizar mientras no esté jurídicamente regulado el proceso en la ley a la que hace referencia la ley del RIC.

#### **4.3.3. Estadísticas de los lugares que presentan esa problemática**

El RIC no maneja estadísticas de los lugares que reflejen esta problemática de predios a los cuales se les pueda presumir la interrupción del tracto sucesivo registral; sin embargo, si se puede indicar que derivado del proceso catastral se ha evidenciado muchos predios en los cuales se pueda presumir la interrupción del tracto sucesivo.



#### **4.3.4. Casos reales del problema**

Según datos proporcionados por el RIC un caso que se puede mencionar es de fincas ubicadas en el municipio de Huité, departamento de Zacapa, las cuales se listan algunas:

a) Caso de la Finca Sitio de Huité: Finca 127, folio 63 del Libro 3 de El Progreso. La finca fue inscrita en el Registro General de la Propiedad el 15 de noviembre de 1909 a favor de José de Paz. De conformidad con la segunda y última inscripción los poseedores son 223. A la fecha de la investigación registral la finca no registró ninguna operación desde su segunda inscripción de dominio, presentando un espacio temporal de inmovilidad en el tracto sucesivo de 91 años.

b) Finca Potreros de Huité: Finca número 2921, folio 227, libro 36 de Grupo Norte, dicha finca fue creada mediante acuerdo gubernativo de fecha 17 de diciembre 1903, a favor de Onofre López; Cipriano Arriaza y otros, entre los cuales se encuentran 49 copropietarios, inscrita en el Registro General de la Propiedad el 09 de marzo de 1904 a favor de los vecinos de Huite. De los 49 copropietarios, inscritos en el año 1904, 47 no han registrado movimiento en el tracto sucesivo registral de sus derechos, presentando un espacio temporal de inmovilidad de 97 años a la fecha de la investigación registral. El copropietario Emilio Portillo transmitió su derecho totalmente en la séptima inscripción en 1937 y en la línea de su sucesor no se ha operado ninguna inscripción de dominio desde esa fecha a la fecha de la investigación, presentando un espacio temporal de inmovilidad en el tracto sucesivo de 63 años. La única línea de copropiedad que presenta tracto sucesivo normal desde el año 1927 es la del señor Francisco Junique, ya que de esta línea se incorporan a la copropiedad 68



copropietarios, que son los que modifican en número la primera inscripción de dominio

c) Finca Zare y Piñuelas: Finca número 478, folio 145, libro 5 del Grupo Norte, fue inscrita el 04 de septiembre de 1878, a favor de Darío Salguero, Valentín Paiz, Albino Portillo Victoriano Terrazas, Eusebio Paiz, Anselmo Calderón, Feliz y Silvestra Pedrosa, Felipa y Ana Paiz, para el año 2001, la finca no ha registrado movimiento en el tracto sucesivo registral, presentando espacio temporal de inmovilidad de 122 años a la fecha de la investigación.

#### **4.4. Reanudación del tracto sucesivo**

Según este principio registral, se establece que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, debe constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados esos actos o derechos. La idea es adecuar la realidad civil a la realidad registral, consecuencia del principio de exactitud registral, pues se presume que ambas realidades coinciden o deben coincidir. De esta forma, el transmitente de hoy será el adquirente de ayer, y el adquirente de hoy será el transmitente de mañana, formando una cadena de transmisiones identificable y continua. En la realidad el titular civil puede ser otra persona distinta de la que aparezca en el registro, pero sus actos de disposición o de gravamen no tendrán acceso registral porque no aparecen otorgados por la persona que, según es el titular o el legitimado para disponer. Así, se sacrifica al titular real, al titular civil, frente al titular registral. Por eso, en caso de resultar inscrito el derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los registradores denegarán la inscripción solicitada. Este principio hay que entenderlo referido al momento de practicar la



inscripción, no al momento en que se produzca el acto o gravamen. Hoy se vive un alto nivel de conflictividad agraria que identifica indefinición de linderos y derechos y la falta de instrumentos jurídicos y culturales. Por eso sin una base física de identificación de la realidad de distribución de la tierra se hace difícil la definición de una política de desarrollo integral del país.

Esta inconsistencia se da en miles de inmuebles, que ameritan regular sus registros con prontitud, por ejemplo:

- La tierra inscrita, tiene deficiencias en las descripciones;
- Sus figuras geométricas y el área no corresponden a la realidad física del predio;
- El sujeto del derecho que está inscrito no es la misma persona que hoy tiene la posesión y hace uso de la tierra, lo que en muchos casos corresponde al Tracto Sucesivo interrumpido.
- Se han practicado negociaciones con o sin la participación de notario hacia terceros sin vínculo familiar alguno. Las tierras no inscritas son objeto de un plan de regularización, por carecer de respaldo jurídico.

La creación de una ley especial como lo establece el Artículo 39 en su literal b) del Decreto 41-2005, ley del Registro de Información Catastral, ha previsto implementar un procedimiento especial para proceder a la inscripción en estos supuestos en que, estando la finca ya in matriculada, la nueva titularidad no puede apoyarse en la titularidad registral preexistente por no haber tenido acceso al Registro alguna transmisión anterior del mismo derecho. La implementación de la ley de Reanudación del Tracto Sucesivo Registral, surge de una realidad histórica nacional, agendada y



discutida en los acuerdos de paz, definidos en el acuerdo socioeconómico y situación agraria.

En virtud de lo anterior el gobierno de la República ha puesto en marcha diferentes mecanismos para ir resolviendo la problemática siendo una de ellas el que en el año 2005 el Congreso de la República mediante el Decreto 41-2005, crea el Registro de Información Catastral, mismo que ha venido desarrollando su trabajo de forma creciente, acumulando cada día mayor información proveniente de los diferentes municipios declarados como zona en proceso catastral, que reitera la necesidad de sanear de manera eficaz la información registral con que se cuenta.

De la práctica del proceso catastral así como de un análisis en base a estudios de la tierra realizados, se han detectado problemas, particularmente en cuanto a que un elevado número de los citados predios, se encuentran en posesión de personas que resultan no coincidentes con las personas que en el Registro General de la Propiedad aparecen inscritos como propietarios de los mismos, encuadrando esta situación en la figura que de conformidad con la ley del Registro de Información Catastral se denomina incongruencia entre el titular catastral y titular registral. Es de relevancia ejecutar que la ley especial establezca ordenamientos específicos que coadyuven en la solución de la problemática que se origina por la incongruencia en el tracto sucesivo; cuando al resolver la inscripción se presente un título el cual deba suspenderse por faltar el título previo o porque el titular catastral fuese distinto del registral y por consiguiente garantizar el derecho de propiedad y la certeza jurídica en la tenencia de tierras en Guatemala. Las instituciones que mayormente han aportado información para



detectar la problemática antes descrita han sido el Registro de Información Catastral quien desde el 2005, es el ente rector, así como también los datos que en su momento obtuvo el Instituto Geográfico Nacional –IGN- y la Unidad Técnica de la Comisión Institucional de Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra (UTI-PROTIERRA).

La identificación del problema, orientó los estudios del ordenamiento jurídico interno, la doctrina del derecho comparado, para la búsqueda de una solución jurídica del mismo, los cuales sirven de base y fundamento.

En cuanto al problema se llegó a concluir que los titulares de dominio inscritos en primer orden en las fincas, realizaron actos traslativos de dominio registral a otras personas sin haber realizado la inscripción correspondiente en el Registro General de la Propiedad. Al no haber hecho constar dicho acto en el referido registro, la cadena transitiva, en la cual se enlazan las inscripciones registrales (pilar de seguridad jurídica registral), se interrumpió y es el caso que a este tiempo, no es posible para los poseedores reconstruirla, porque existen razones suficientes objetivas para asumir la inexistencia física de los títulos inscritos en un elevado número de casos. En cuanto al ordenamiento jurídico interno, los estudios permiten interpretar que a pesar de que el Código Civil ofrece norma sustantiva que permite usucapir sobre los bienes inscritos, la ley de Titulación Supletoria lo prohíbe. De esta cuenta, en Guatemala carecemos de disposición legal que posibilite a los poseedores ascender a la categoría de propietarios, una vez que ejercen posesión sobre bienes debidamente inscritos en el Registro General de la Propiedad.



La ley del Registro de Información Catastral, si bien enuncia y define la figura de la interrupción del tracto sucesivo registral, no llega a establecer procedimientos para la reanudación, lo que si ocurre en ordenamientos jurídicos extranjeros. Sin embargo dicho Decreto hace de referencia a la creación del referido cuerpo legal en la literal b) del Artículo 39 de la ley del Registro de Información Catastral Decreto número 41-2005 del Congreso de la República, en el cual el legislador previendo la carencia de la ley, refiriéndose a la incongruencia especial que encuadra en la premisa de ser distintos el titular catastral con el titular registral, estableció: (...) Cuando esta incongruencia de lugar a presumir que se ha interrumpido el tracto sucesivo registral, el poseedor podrá gestionar la reanudación del tracto sucesivo a su favor, promoviendo la acción que para el efecto establecerá una ley especial. Esta promesa de una ley especial hecha por el Congreso de la República y compartida por el organismo ejecutivo por vía de la sanción, es la aceptación clara de una realidad que obstaculiza el camino al desarrollo, tomando en cuenta el considerable número de ciudadanos que, siendo propietarios de la tierra, no cuentan con título legal que los acredite como tales.

La Constitución Política de la República de Guatemala establece en su artículo 39. Propiedad privada: Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

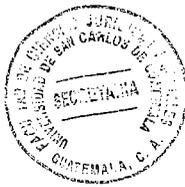
El estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.



El artículo 41 de la norma suprema citada anteriormente, preceptúa: Por causa de actividad o delito político no puede limitarse el derecho de propiedad en forma alguna. Se prohíbe la confiscación de bienes y la imposición de multas confiscatorias. Las multas en ningún caso podrán exceder del valor del impuesto omitido.

El Decreto 41-2005 Ley del Registro de Información Catastral en su artículo 39 literal b) establece: ...Cuando esta incongruencia de lugar a presumir que se ha interrumpido el tracto sucesivo registral, el poseedor podrá gestionar la reanudación del tracto sucesivo a su favor, promoviendo las acciones que para el efecto establecerá una ley especial; el objeto de la ley no puede ser el de crear procedimientos, debe tener por objeto establecer los procedimientos para declarar la interrupción del tracto sucesivo registral.

Dicha ley es aplicable en las zonas que el RIC haya declarado previamente en proceso catastral, por lo que además de la implementación del referido cuerpo normativo, es procedente que fuera un tercero el que se encargara de velar por el cumplimiento de dichos procedimientos, pues el RIC interrumpe, en tanto es de suma importancia la implementación de tribunales agrarios con cierta competencia jurisdiccional Por lo que, se hace necesario que la ley especial establezca ordenamientos específicos que coadyuven en la solución de la problemática que se origina por la incongruencia en el tracto sucesivo; cuando al resolver la inscripción se presente un título el cual deba suspenderse por faltar el título previo o porque el titular catastral fuese distinto del registral, para que vinculado a ello prevalezca el derecho de propiedad y la certeza jurídica en la tenencia de tierras en Guatemala, ya que dicho ámbito no se cuenta con la estabilidad a nivel nacional que debería tener el derecho de propiedad.





## CONCLUSIÓN DISCURSIVA

El derecho de la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana es una de las garantías fundamentales que otorga a los ciudadanos la Constitución Política de la República de Guatemala; en nuestro país al llevar a cabo la práctica del proceso catastral, se han detectado problemas, particularmente en cuanto a que un elevado número de predios se encuentran en posesión de personas que resultan no coincidentes con las personas que en el Registro General de la Propiedad. En esta situación se llegó a concluir que los titulares de dominio inscritos en primer orden en las fincas, realizaron actos traslativos de dominio registral a otras personas sin haber realizado la inscripción correspondiente en el Registro General de la Propiedad.

Por tanto al no haber hecho constar dicho acto en el referido registro, la cadena transitiva, en la cual se enlazan las inscripciones registrales, lo cual representa un pilar fundamental en la seguridad jurídica registral, se interrumpió y es el caso que, a este tiempo no es posible para los poseedores reconstruirla, porque existen razones suficientemente objetivas para asumir la inexistencia física de los títulos inscritos en un elevado número de casos. Para el efecto, se hace necesaria la aprobación de la ley especial de reanudación del tractos sucesivo a la que hace referencia el Artículo 39, literal b) del Decreto 41-2005, Ley del Registro de Información Catastral, para la existencia de procedimientos específicos que brinden certeza jurídica en la posesión, transmisión y tenencia de la tierra, la cual resulta ser indispensable para incrementar la inversión agrícola guatemalteca tanto a nivel urbano como rural.





## ANEXO

### Cuadro comparativo de iniciativas de

### Ley Especial de Reanudación del Tracto Sucesivo

INICIATIVA 3900	INICIATIVA 3723
<p><b>Artículo 1. Objeto de la ley.</b> La presente ley tiene por objeto crear procedimientos para: a) declarar la interrupción del tracto sucesivo registral en las fincas que así corresponda; y b) para que los poseedores de predio ubicados en dichas fincas y declarados por el RIC predios con irregularidad especial, puedan alcanzar la propiedad de los mismos, a través de la reanudación del tracto sucesivo registral a su favor, en cumplimiento de la disposición contenida en el párrafo tercero de la literal b) del Artículo 39 del Decreto Legislativo 41-2005, Ley del Registro de Información Catastral.</p>	<p><b>Artículo 1. Objeto de la ley.</b> La presente Ley tiene por objeto crear procedimientos para:</p> <p>a) declarar la interrupción del tracto sucesivo registral en las fincas que así corresponda; y b) para que los poseedores de predios ubicados en dichas fincas y declarados par el RIC predios con irregularidad especial, puedan alcanzar la propiedad de los mismos, a través de la reanudación del tracto sucesivo registral a su favor, en cumplimiento de la disposición contenida en el párrafo tercero de la literal b) del Artículo 39 del Decreto Legislativo 41-2005, Ley del Registro de Información Catastral.</p>
<p><b>Artículo 2. Ámbito de aplicación.</b> La presente leyes aplicable en aquellas zonas que el RIC haya declarado en proceso catastral.</p>	<p><b>Artículo 2. Presupuestos para declarar tracto sucesivo interrumpido.</b> La interrupción del tracto sucesivo registral de una finca será declarada conforme los presupuestos que establece el Artículo 23, literal c) de la Ley del RIC, y que además concorra lo siguiente:</p> <p>a) Que todos los predios ubicados en el ámbito espacial de validez de la finca hayan sido declarados catastrados y las declaraciones de irregularidad especial</p>



	<p>correspondientes se encuentren firmes y asentadas en la finca de conformidad con lo que establece el segundo párrafo de la literal b) del Artículo 39 de la Ley del RIC y en los libros catastrales del Registro de Información Catastral.</p> <p>b) Si del proceso catastral resulta que una finca con tracto sucesivo interrumpido tiene cabida en más de un municipio y uno de estos no ha sido declarado en proceso catastral, será declarada la interrupción; sin embargo, la reanudación solamente procede en los predios que reúnen los presupuestos que establece la literal a) anterior</p>
<p><b>Artículo 3. Requisitos para declarar tracto sucesivo interrumpido.</b> La interrupción del tracto sucesivo registral de una finca será declarada conforme los requisitos que establece el Artículo 23, literal c) de la Ley del RIC, y que además concorra lo siguiente:</p> <p>a) Que todos los predios ubicados en el ámbito espacial de validez de la finca hayan sido declarados catastrados y las declaraciones de irregularidad especial correspondientes se encuentren firmes y asentadas en la finca de conformidad con lo que establece el segundo párrafo de la literal b) del Artículo 39 de la Ley del RIC y en los libros catastrales del Registro de Información Catastral.</p> <p>b) Si del proceso catastral resulta que una finca con tracto sucesivo interrumpido tiene cabida en más de un municipio y uno de éstos no ha sido declarado en proceso catastral, será</p>	<p><b>Artículo 3. Fundamento.</b> Constituyen fundamentos para iniciar de oficio el trámite para la declaración de interrupción del tracto sucesivo registral en las fincas que corresponda:</p> <p>a) la comprobación de la discordancia entre la realidad registral y la realidad extra registral evidenciada por el proceso catastral.</p> <p>b) la necesidad de sanear la información registral para proveer a la seguridad jurídica de la propiedad y posesión de la tierra.</p> <p>c) la posibilidad de que los poseedores regularicen su derecho adquiriendo la categoría de propietarios.</p>



declarada la interrupción; sin embargo, la reanudación solamente procede en los predios que reúnen los requisitos que establece la literal a) anterior.

**Artículo 4. Fundamento.** Constituyen fundamentos para iniciar de oficio el trámite para la declaración de interrupción del tracto sucesivo registral en las fincas que corresponda:

a) La comprobación de la discordancia entre la realidad registral y la realidad extra registral evidenciada por el proceso catastral.

b) La necesidad de sanear la información registral para proveer a la seguridad jurídica de la propiedad y posesión de la tierra.

e) La posibilidad de que los poseedores regularicen su derecho adquiriendo la categoría de propietarios.

**Artículo 4. Expedientes especiales de las fincas que corresponden a predios declarados con irregularidad especial.**

Concluido el establecimiento catastral de todos los predios de un polígono, se formaran expedientes especiales de fincas con tracto sucesivo interrumpido, procediendo de la siguiente manera:

a) Cuando el ámbito espacial de una finca tenga correspondencia con un único predio se formara su expediente especial con la copia certificada del expediente catastral que le corresponde al predio en el polígono.

b) Cuando el ámbito espacial de una finca se encuentre compartido por más de un predio, su expediente especial se formara con la copia certificada de todos los expedientes catastrales que corresponden a los predios que tienen cabida en la finca.

c) Cuando el ámbito espacial de dos o más fincas formen el cuerpo de un solo predio, el expediente especial se integrara con la copia certificada del expediente catastral del predio y la información de todas las fincas.

d) Cuando varias fincas concurren a formar el cuerpo de varios predios, el expediente especial se integrara con la copia certificada del expediente catastral de todos los predios y la información de todas las fincas concurrentes.



**Artículo 5. Expedientes especiales de las fincas que corresponden a predios declarados con irregularidad especial.** Concluido el establecimiento catastral de todos los predios de un polígono, se formarán expedientes especiales de fincas con tracto sucesivo interrumpido, que reúnan los requisitos que establece el Artículo tres de la presente ley, procediendo de la siguiente manera:

a) Cuando el ámbito espacial de una finca tenga correspondencia con un único predio se formará su expediente especial con la copia certificada del expediente catastral que le corresponde al predio en el polígono.

b) Cuando el ámbito espacial de una finca se encuentre compartido por más de un predio, su expediente especial se formará con la copia certificada de todos los expedientes catastrales que corresponden a los predios que estén ubicados en la finca.

c) Cuando el ámbito espacial de dos o más fincas formen el cuerpo de un solo predio, el expediente especial se integrará con la copia certificada del expediente catastral del predio y la información de todas las fincas.

d) Cuando varias fincas concurren a formar el cuerpo de varios predios, el expediente especial se integrará con la copia certificada del expediente catastral de todos los predios y la información de todas las fincas concurrentes.

**Artículo 5. Material gráfico.** Con el objeto de visualizar el ámbito espacial de las fincas que reúnen los presupuestos de interrupción del tracto sucesivo registral y de su entorno, el RIC haciendo uso de la información recabada en el proceso de establecimiento catastral, deberá:

a) Mostrar en el mapa catastral de una zona, el polígono conteniendo todos los predios catastrados con declaraciones firmes y dentro de estos, los que correspondan a fincas con tracto sucesivo interrumpido.

b) En el mismo polígono se definirá el perímetro de la finca o fincas con tracto sucesivo interrumpido y dentro de este el predio o los predios abarcados, de manera que resulte un mapa de ubicación de fincas.

Esta información grafica forma parte de los expedientes especiales referidos en el Artículo anterior y deberá incorporarse a los mismos.



<p>e) En los casos no previstos, los expedientes ya sean individuales o colectivos, deberán integrarse con la documentación, certificaciones y material gráfico que compruebe que en el caso sujeto a procedimiento se llenan los requisitos de ley.</p>	
<p><b>Artículo 6. Material gráfico.</b> Con el objeto de visualizar el ámbito espacial de las fincas que reúnen los requisitos de interrupción del tracto sucesivo registral y de su entorno, el RIC haciendo uso de la información recabada en el proceso de establecimiento catastral, deberá:</p> <p>a) Mostrar en el mapa catastral de una zona, el polígono conteniendo todos los predios catastrados con declaraciones firmes y dentro de éstos, los que correspondan a fincas con tracto sucesivo interrumpido.</p> <p>b) En el mismo polígono se definirá el perímetro de la finca o fincas con tracto sucesivo interrumpido y dentro de éste el predio o los predios abarcados, de manera que resulte un mapa de ubicación de fincas. Esta información gráfica forma parte de los expedientes especiales referidos en el Artículo anterior y deberá incorporarse a los mismos.</p>	<p><b>Artículo 6. Informe de fincas que presentan tracto sucesivo interrumpido.</b></p> <p>En base a la información contenida en el expediente especial y en coherencia con la exposición grafica de la ubicación de las fincas y predios, el RIC formulara un informe de cada finca que presenta tracto sucesivo interrumpido, que deberá contener las especificaciones siguientes:</p> <p>a) Se individualizara a cada finca por su identificación registral, que comprenderá finca, folio y libro.</p> <p>b) Se identificara al predio que le corresponde por su código de clasificación catastral y se especificara el área del predio y el nombre del poseedor.</p> <p>c) Si por su ubicación espacial, un predio ocupa área de más de una finca, se expresara el área que corresponde a cada finca, expresando si todas las fincas presentan tracto sucesivo interrumpido o con indicción de cuales no presentan tal condición, según sea el caso.</p> <p>d) Se expresaran de manera general las irregularidades del predio que corresponde a la finca, de conformidad con la declaración de predio catastrado, si las tuvieran.</p>



	<p>e) Si del proceso catastral resulta que el espacio físico de alguna finca se encuentra fraccionado en más de un predio, el informe indicara el número de predios que tienen cabida en el ámbito espacial de validez de la finca y será acompañado de un listado que deberá contener el código de clasificación catastral de cada predio, el área catastral, el nombre del poseedor o poseedores; la calificación que se le dio en su respectiva declaración de predio catastrado y las irregularidades de cada predio, de conformidad con las declaraciones de predio catastrado.</p> <p>f) Deben expresar el o los fundamentos para declarar la interrupción del tracto sucesivo registral.</p> <p>g) Si se trata de una finca inscrita en copropiedad, expresara cuales de las líneas de copropietarios presentan interrupción en su tracto sucesivo y cuáles no, puntualizando los fundamentos de la interrupción del tracto sucesivo en las líneas de copropietarios que corresponda.</p> <p>Este informe será incorporado al expediente especial que establece el Artículo cuatro de la presente Ley.</p>
<p><b>Artículo 7. Informe de fincas que presentan tracto sucesivo interrumpido.</b> En base a la información contenida en el expediente especial y en coherencia con la exposición gráfica de la ubicación de las fincas y predios, el RIC formulará un informe de cada finca que presenta tracto sucesivo interrumpido, que deberá contener las especificaciones</p>	<p><b>Artículo 7. Resolución para iniciar el trámite.</b> En base del expediente, el Director Ejecutivo Nacional del RIC emitirá resolución con la cual dará por iniciado el trámite para declarar el tracto sucesivo interrumpido en la finca de mérito. Esta solución deberá contener:</p> <p>a) pronunciamiento sobre la procedencia de la declaración de interrupción del tracto</p>



<p><b>siguientes:</b></p> <p>a) Se individualizará a cada finca por su identificación registral, que comprenderá finca, folio y libro.</p> <p>b) Se identificará al predio que le corresponde por su código de clasificación catastral y se especificará el área del predio y el nombre del poseedor.</p> <p>c) Si por su ubicación espacial, un predio ocupa área de más de una finca se expresará el área que corresponde a cada finca, expresando si todas las fincas presentan tracto sucesivo interrumpido o con indicación de cuáles no presentan tal condición, según sea el caso.</p> <p>d) Se expresarán de manera general las irregularidades del predio que corresponde a la finca, de conformidad con la declaración de predio catastrado, si las tuvieran.</p> <p>e) Si del proceso catastral resulta que el espacio físico de alguna finca se encuentra fraccionado en más de un predio, el informe indicará el número de predios que estén ubicados en el ámbito espacial de validez de la finca y será acompañado de un listado que deberá contener el código de clasificación catastral de cada predio, el área catastral, el nombre del poseedor o poseedores; la calificación que se le dio en su respectiva declaración de predio catastrado y las irregularidades de cada predio, de conformidad con las declaraciones de predio catastrado.</p>	<p>sucesivo registral. En el caso de las fincas inscritas en copropiedad, el pronunciamiento se hará sobre la procedencia en las líneas de derechos de cada copropietario inscrito que así corresponda y sobre aquellas líneas de copropietarios que quedaran excluidas por no presentar interrupción.</p> <p>b) Dar por iniciado el trámite de declaración de interrupción del tracto sucesivo registral de la finca de mérito y ordenara incorporar al expediente especial que establece el Artículo 4, el informe al que se refiere el Artículo 6 y la resolución que establece el presente Artículo.</p> <p>c) Ordenar la remisión del expediente de mérito al Registro General de la Propiedad, requiriendo opinión sobre la procedencia o no de la declaración de interrupción y sobre las demás operaciones registrales conexas que sean pertinentes de conformidad con las disposiciones contenidas en el capítulo V del título II de la presente Ley.</p> <p>d) Dar aviso del trámite a los poseedores de los predios que tienen cabida en la finca, por los medios que estime más idóneos y en un tiempo prudencial. Este aviso no tiene carácter de notificación.</p>
---	--



<p>f) Deberá expresar el o los fundamentos para declarar la interrupción del tracto sucesivo registral.</p> <p>g) Si se trata de una finca inscrita en copropiedad, expresará cuáles de las líneas de copropietarios presentan interrupción en su tracto sucesivo y cuáles no, puntualizando los fundamentos de la interrupción del tracto sucesivo en las líneas de copropietarios que corresponda.</p> <p>Este informe será incorporado al expediente especial que establece el Artículo cinco de la presente Ley.</p>	
<p><b>Artículo 8. Plazo para formar expedientes, preparar material gráfico y elaborar informe de fincas con tracto sucesivo interrumpido.</b> La formación de expedientes, la preparación del material gráfico y la elaboración del informe de fincas con tracto sucesivo interrumpido se realizará de oficio, en un plazo que no deberá exceder de treinta días hábiles contados a partir de que se haya cumplido con el requisito que establece el Artículo 3, literal a) de la presente ley. No obstante, queda a salvo el derecho del Poseedor interesado en la declaración de interrupción de pedir en cualquier tiempo al RIC la realización de las actividades que establecen los Artículos 5, 6 Y 7 de la presente ley y el inicio del trámite para la declaración de interrupción del tracto sucesivo registral de conformidad con las disposiciones que establece la presente ley.</p>	<p><b>Artículo 8. Traslado al registro de la propiedad.</b> El RIC en un plazo que no deberá exceder de ocho días contados a partir de la fecha de emisión de la resolución que establece el Artículo anterior, enviara el expediente al Registro General de la Propiedad solicitando opinión sobre la procedencia o no de la declaración de interrupción del tracto sucesivo registral de la finca de mérito y sobre las operaciones registrales conexas pertinentes.</p>



<p><b>Artículo 9. Resolución para iniciar el trámite.</b> En un plazo de ocho días hábiles contados a partir de la fecha del informe que establece el Artículo 7 de la presente ley y con base en dicho informe y el expediente catastral de la finca que establece el Artículo 4 de la presente ley, el Director Ejecutivo Nacional del RIC emitirá resolución dando por iniciado el trámite para declarar la interrupción del tracto sucesivo registral de la finca, así como su notificación al Registro General de la Propiedad. Además de dar por iniciado el trámite, esta resolución ordenará: a) incorporar al expediente especial el informe al que se refiere el Artículo 7 de la presente ley y la resolución regulada en el presente Artículo; y b) notificar la resolución al Registro General de la Propiedad.</p>	<p><b>Artículo 9. Calificación e informe registral.</b> Recibida la solicitud, el Registro de la Propiedad en base del expediente remitido por el RIC, calificará la solicitud y en un plazo que no excederá de quince días contados a partir de su recepción, emitirá opinión sobre la procedencia o improcedencia de la declaración de interrupción del tracto sucesivo registral; así como sobre las demás operaciones registrales conexas que tienen relación con dicha declaración.</p> <p>Si a criterio del Registro General de la Propiedad no se cumplen los presupuestos para declarar la interrupción del tracto sucesivo registral, emitirá opinión desfavorable, debidamente fundamentada, incorporándose al expediente, el cual será devuelto al RIC en un plazo no mayor de ocho días a partir de su emisión.</p>
<p><b>Artículo 10. Aviso.</b> De la resolución que de conformidad con el Artículo anterior emita el RIC, deberá dar aviso al poseedor del predio que corresponde a la finca, en un tiempo prudencial y por los medios que considere idóneos. Si la finca estuviera fraccionada en más de un predio, deberán tomarse las precauciones necesarias para que el aviso sea del conocimiento de todos los poseedores. Este aviso no tiene carácter de notificación</p>	<p><b>Artículo 10. Anotación preventiva.</b> Si la opinión del Registro General de la Propiedad se pronuncia en sentido positivo, el día hábil siguiente a su emisión, el Registro General de la Propiedad asentará en la finca correspondiente una anotación preventiva, la cual expresará el contenido medular de la opinión. Esta anotación, tiene el efecto de inmovilizar lo inscrito en la finca, quedando prohibido realizar cualquier operación sobre la misma, en resguardo de la seguridad jurídica. Si por conexión, la opinión del Registro General de la Propiedad afecta a más de una finca, se asentará lo conducente de la resolución en las fincas que corresponda. Las</p>



	<p>anotaciones registrales que derivadas de la opinión del Registro General de la Propiedad sean asentadas, tendrán carácter provisional hasta que sean confirmadas por la resolución que en su momento emita juez competente.</p>
<p><b>Artículo 11. Notificación de la resolución al Registro de la Propiedad.</b> La notificación de la resolución al Registro General de la Propiedad que establece el Artículo 9, deberá realizarse en un plazo que no deberá exceder de ocho días hábiles contados a partir de su emisión y será acompañada del expediente catastral de la finca, así como de la solicitud de calificación del mismo y de la anotación que establece el Artículo doce de la presente ley. Tanto la notificación como el expediente catastral y la solicitud podrán ser trasladados por vía electrónica.</p>	<p><b>Artículo 11. Resolución que agota el trámite administrativo.</b> Recibido el expediente, con la opinión favorable del Registro de la Propiedad, el RIC en un plazo que no podrá exceder de ocho días contados a partir de la recepción, emitirá resolución ordenando trasladar el expediente al Juez competente en un plazo que no podrá exceder de quince días contados a partir de la fecha de su emisión, solicitándole continuar el trámite para la declaración de interrupción del tracto sucesivo registral hasta su agotamiento.</p> <p>Si la opinión del Registro General de la Propiedad se pronunciara en sentido negativo respecto de la procedencia de la declaración de interrupción, recibido el expediente el RIC dejando constancia en autos, ordenara su archivo, sin perjuicio de cualquier acción que el poseedor ejercite en contra del pronunciamiento del Registro General de la Propiedad.</p>
<p><b>Artículo 12. Calificación del expediente y anotación preventiva.</b> Recibidos la notificación, el expediente y las solicitudes de calificación y de anotación preventiva, el Registro General de la Propiedad, calificará el expediente y en un plazo que no excederá de quince días hábiles contados a partir de su recepción,</p>	<p><b>Artículo 12. Aviso.</b> De la resolución que de conformidad con el Artículo anterior emita el RIC, deberá dar aviso al poseedor del predio que corresponde a la finca, en un tiempo prudencial y por los medios que considere idóneos. Si la finca estuviera fraccionada en más de un predio, deberán tomarse las precauciones necesarias para que el aviso sea del</p>



<p>asentará en la finca correspondiente una anotación preventiva, la cual deberá expresar: a) la autoridad que la pide; b) la resolución de procedencia; c) la fecha y hora de entrega del documento en el Registro General de la Propiedad; d) lo demás que estime pertinente el Registro General de la Propiedad.</p>	<p>conocimiento de todos los poseedores.</p>
<p><b>Artículo 13. Efectos de la anotación.</b> La anotación que dispone el Artículo anterior, tiene el efecto de inmovilizar las operaciones registrales en la finca, quedando prohibido a partir de su asiento, realizar cualquier operación sobre la misma, en resguardo de la seguridad jurídica. Si la resolución que da inicio a trámite afecta a más de una finca, se asentará lo conducente de la misma, en las fincas que corresponda.</p>	<p><b>Artículo 13. Competencia.</b> Compete al Juez de Primera Instancia Civil del Departamento en que se encuentra ubicado el predio que corresponde a la finca, la declaración judicial de interrupción del tracto sucesivo registral y de las demás operaciones registrales conexas. Si por su espacio físico, la finca tiene cabida en más de un departamento, será competente el Juez de Primera Instancia Civil del departamento en que la finca tenga mayor área conforme los datos catastrales, siempre que el municipio estuviera declarado en proceso catastral.</p>
<p><b>Artículo 14. Notificación de las anotaciones.</b> El Registro General de la Propiedad deberá notificar al RIC de las anotaciones operadas, en un plazo que no deberá exceder de ocho días hábiles contados a partir de la fecha de operación.</p>	<p><b>Artículo 14. Calificación y resolución.</b> Recibido el expediente, el Juez previa calificación emitirá la resolución pertinente, en la cual ordenara que en un plazo no mayor de ocho días contados a partir de la fecha de la resolución se publique un edicto en el Diario Oficial por tres veces durante un mes, con la finalidad de hacer público lo solicitado por el RIC y lo demás que establece el Artículo 15 de la presente Ley. El plazo para resolver no deberá exceder de ocho días contados a partir de la recepción del expediente.</p>



**Artículo 15. Incumplimiento de requisitos.** Si de la calificación registral, el expediente no contiene los elementos suficientes que comprueben los requisitos de interrupción del tracto sucesivo, el Registro General de la Propiedad emitirá resolución rechazando la petición de anotación preventiva e indicando los motivos del rechazo y devolverá el expediente al RIC en un plazo no mayor de ocho días hábiles a partir de su emisión, indicando los extremos que deban subsanarse.

El RIC deberá subsanar el expediente y devolverlo al Registro General de la Propiedad en un plazo que no deberá exceder de quince días hábiles contados a partir de su recepción. Si en el plazo señalado no se subsana el expediente, solamente podrá ingresar al Registro General de la Propiedad a través de nuevo procedimiento.

**Artículo 15. Contenido del edicto.** El edicto que establece el Artículo anterior deberá contener:

a) La identificación registral de la finca sobre la cual recae la resolución emitida por RIC; la denominación si la tuviera, la circunscripción municipal y departamental en que se encuentra inscrita; cualquier otro dato obtenido en la primera inscripción de dominio, que aporte elementos para reconocer la finca sobre la cual recae el edicto.

b) Nombre del titular registral de la finca y fecha de la última inscripción de dominio. Si se trata de finca inscrita en copropiedad, deberá contener el nombre de todos los titulares vigentes, número y fecha de sus respectivas inscripciones de dominio.

c) Indicar lo medular de la resolución, que en todo caso consistirá en que el RIC estima procedente declarar la interrupción del tracto sucesivo registral de la finca.

d) Nombre del poseedor del predio que corresponde a la finca. Si la finca estuviera dividida en más de un predio, el edicto deberá informar sobre el número de predios que tienen cabida en el ámbito espacial de validez y pondrá el expediente a disposición de los interesados, para que si así lo desean, puedan conocer el nombre del poseedor de cada predio, u otra información de interés.

e) Llamamiento al titular registral, a quienes ejerzan su representación legal, y a los que actúen como gestores debidamente justificados de conformidad



	<p>con la ley, para que comparezcan ante el Juez a manifestar su oposición a la declaración de interrupción, en un plazo que no podrá exceder de quince días contados a partir de la publicación del ultimo edicto.</p> <p>f) Si por razón de los casos especiales que establece el capítulo V del título II de la presente Ley, se hace necesaria la cancelación de una o más fincas relacionadas con la finca que se pretende declarar con tracto sucesivo interrumpido, u otra operación registral de saneamiento, el edicto deberá informar al respecto y hacer llamamiento igual al que establece la literal anterior.</p> <p>g) Apercibirá a las personas indicadas en las literales e) y f) de que si no presentan oposición en el plazo señalado, será declarada la interrupción del tracto sucesivo registral, y en consecuencia, se dará tramite a las solicitudes de reanudación del tracto sucesivo registral que sean presentadas de conformidad con la presente ley.</p>
<p><b>Artículo 16. Resolución de trámite.</b> Recibida la notificación que establece el Artículo 14 de la presente ley, el RIC en un plazo que no podrá exceder de ocho días hábiles contados a partir de la recepción de la misma, emitirá resolución disponiendo que en un plazo no mayor de ocho días hábiles contados a partir de la fecha de la misma, se publique por una vez, un edicto en el Diario Oficial, en un diario de mayor circulación y en los estrados de la Municipalidad respectiva, con la</p>	<p><b>Artículo 16. Oposición.</b> La persona que se considere afectada por la declaración de interrupción del tracto sucesivo registral u otra operación registral relacionada, planteara ante el Juez su oposición, en el plazo que establece la literal e) del Artículo anterior.</p>



finalidad de hacer públicas las diligencias para la declaración de interrupción del tracto sucesivo registral de la finca o fincas que corresponda y lo demás que establece el Artículo 17 de la presente Ley.

**Artículo 17. Contenido del edicto.** El edicto que establece el Artículo anterior deberá contener:

a) La identificación registral de la finca sobre la cual se ha iniciado el trámite para declarar la interrupción del tracto sucesivo registral emitida por el RIC; la denominación si la tuviera, la circunscripción municipal y departamental en que se encuentra inscrita; cualquier otro dato obtenido en la primera inscripción de dominio, que aporte elementos para reconocer la finca sobre la cual recae el edicto.

b) Nombre del titular registral de la finca y fecha de la última inscripción de dominio. Si se trata de finca inscrita en copropiedad, deberá contener el nombre de todos los titulares vigentes, número y fecha de sus respectivas inscripciones de dominio.

c) Indicaré lo medular de la resolución, que en todo caso consistirá en que se han cumplido los requisitos para iniciar el procedimiento para la declaración de interrupción del tracto sucesivo registral de la finca.

d) Nombre del poseedor del predio que corresponde a la finca. Si la finca estuviera dividida en más de un predio, el edicto deberá informar sobre el

**Artículo 17. Trámite de la oposición.** Si se planteara oposición, el Juez suspenderá el trámite y ordenara que el oponente acuda en la vía ordinaria ante al mismo juez que conoce del asunto, en un plazo que no deberá exceder de treinta días contados a partir de la notificación, enderezando la oposición en contra del poseedor o poseedores de los predios correspondientes.



número de predios que estén ubicados en el ámbito espacial de validez y pondrá el expediente a disposición de los interesados, para que si así lo desean, puedan conocer el nombre del poseedor de cada predio, u otra información de interés.

e) Llamamiento al titular registral, a quienes ejerzan su representación legal, y a los que actúen como gestores debidamente justificados de conformidad con la ley, para que comparezcan en un plazo que no podrá exceder de treinta días hábiles contados a partir de la publicación del último edicto, ante el Director Ejecutivo Nacional del RIC, a manifestar su oposición a la declaración de interrupción.

f) Si por razón de los casos especiales que establece el capítulo V del Título 11 de la presente Ley, se hace necesaria la cancelación de una o más fincas relacionadas con la finca que se pretende declarar con tracto sucesivo interrumpido, u otra operación registral de saneamiento, el edicto deberá informar al respecto y hacer llamamiento igual al que establece la literal anterior.

g) Apercibirá a las personas indicadas en las literales e) y f) de que si no presentan oposición en el plazo señalado, será declarada la interrupción del tracto sucesivo registral, y en consecuencia, se dará trámite a las solicitudes de reanudación del tracto sucesivo registral que sean presentadas de conformidad con la



presente ley.	
<p><b>Artículo 18. Oposición.</b> La persona que se considere afectada por la declaración de interrupción del tracto sucesivo registral u otra operación registral relacionada, planteará por escrito ante el Director Ejecutivo Nacional del RIC su oposición, en el plazo que establece la literal e) del Artículo anterior. Si se planteara oposición, el Director Ejecutivo Nacional del RIC emitirá resolución suspendiendo el trámite y notificará al Oponente en plazo no mayor de ocho días hábiles contados a partir de la fecha de emisión de la misma.</p>	<p><b>Artículo 18. Resolución judicial que declara la interrupción del tracto sucesivo registral.</b> Vencido el plazo establecido en la literal e) del Artículo 15, sin que se haya planteado oposición, el Juez en un plaza que no podrá exceder de quince días contados a partir del vencimiento, emitirá resolución declarando la interrupción del tracto sucesivo registral, ordenando notificarla en un plaza que no deberá exceder de ocho días contados a partir de su emisión, al RIC para sí y para que a su vez notifique al poseedor de conformidad con el Artículo 19 de la presente Ley y al Registro General de la Propiedad para que en un plazo que no deberá exceder de ocho días contados a partir de la notificación, proceda a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) confirmar la anotación preventiva que establece el Artículo 10 de la presente ley y prohibir, la inscripción de cualquier índole sobre la finca, salvo las que provengan de las diligencias de reanudación del tracto sucesivo registral de conformidad con el procedimiento que establece la presente ley;</li><li>b) inscribir, en base de la resolución, la declaración de interrupción del tracto sucesivo registral;</li><li>c) actualizar los datos territoriales de la finca conforme la información catastral que proporcione el RIC; y</li><li>d) Realizar las operaciones registrales conexas a la declaración de interrupción del tracto sucesivo que ordene el Juez. Si transcurrido el plazo que establece el</li></ul>



	<p>Artículo 17, el opositor no acciona en la vía ordinaria, a instancia del poseedor, el Juez resolverá continuar con el trámite y en el plazo de quince días contados a partir de la gestión del poseedor, dictara la resolución que declara la interrupción del tracto sucesivo registral con las disposiciones contenidas en el párrafo anterior.</p> <p>Si habiendo accionado el opositor, la resolución que pone fin a la oposición la declara sin lugar; estando firme dicha resolución, el poseedor con certificación de</p> <p>la misma, acudirá al Juez que tramita la declaración de interrupción, solicitando continuar el tramite conforme establece la disposición contenida en el párrafo anterior.</p>
<p><b>Artículo 19. Trámite de la oposición.</b> El oponente deberá acudir en la vía ordinaria ante el Juez de Primera Instancia Civil del departamento en que se encuentra ubicado el predio que corresponde a la finca, en un plazo que no deberá exceder de treinta días hábiles contados a partir de la notificación, manifestando su oposición al trámite de declaración de interrupción del tracto sucesivo y a las anotaciones operadas en la finca o fincas de mérito. Si por su espacio físico, la finca está ubicada en más de un departamento, será competente para resolver la oposición, el Juez de Primera Instancia Civil de cualquiera de los departamentos en que la finca se encuentre ubicada, a opción del</p>	<p><b>Artículo 19. Notificación al poseedor.</b> En el plazo de quince días contados a partir de la notificación de la resolución que establece el Artículo 18 anterior, el RIC deberá dar cumplimiento a la orden del Juez en el sentido de notificar al poseedor la resolución judicial y le informara sobre el procedimiento para reanudar el tracto sucesivo registral a su favor. Si la finca cuyo tracto sucesivo registral ha sido declarado interrumpido, se encuentra fraccionada en más de un predio, deberá notificarse individualmente a los poseedores de cada uno de los predios que tienen cabida en su ámbito espacial de validez.</p>



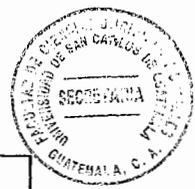
opositor, siempre que el municipio estuviera declarado en proceso catastral o catastrado. Del memorial de oposición, el oponente deberá presentar al RIC, una fotocopia legalizada, en la que conste la fecha de recepción del Juzgado competente en un plazo que no deberá exceder de ocho días hábiles contados a partir de la fecha de recepción por el órgano jurisdiccional.

**Artículo 20. Resolución que declara la interrupción del tracto sucesivo registral.** Vencido el plazo establecido en la literal e) del Artículo 17, sin que se haya planteado oposición, el Director Ejecutivo Nacional del RIC, en un plazo que no podrá exceder de quince días hábiles contados a partir del vencimiento, emitirá resolución declarando la interrupción del tracto sucesivo registral, ordenando notificarla al poseedor en un plazo que no deberá exceder de ocho días hábiles contados a partir de su emisión y al Registro General de la Propiedad en el mismo plazo para que dentro de los ocho días hábiles contados a partir de la notificación, proceda a: a) confirmar la anotación preventiva que establece el Artículo 12 de la presente ley y prohibir cualquier inscripción o anotación sobre la finca, salvo las que provengan de las diligencias relacionadas con la presente ley; b) inscribir, en base de la resolución, la declaración de interrupción del tracto sucesivo registral; c) actualizar los datos territoriales de la finca conforme la información catastral que

**Artículo 20. Plazo para iniciar tramites de reanudación.** Efectuadas las operaciones registrales que establece el Artículo dieciocho de la presente Ley y actualizados los registros catastrales, el RIC, en un plazo no mayor de treinta días contados a partir de la notificación de la resolución que declarar la interrupción, dará inicio al trámite de las solicitudes de reanudación del tracto sucesivo registral de conformidad con las disposiciones contenidas en el título III de la presente Ley.



<p>proporcione el RIC; y d) Realizar las operaciones registrales conexas a la declaración de interrupción del tracto sucesivo que sean necesarias y que pudieran perjudicar a terceros. Si el opositor no acciona en la vía ordinaria de conformidad con las disposiciones que establece el Artículo 19, el Director Ejecutivo Nacional del RIC resolverá continuar con el trámite, dictando la resolución que declara la interrupción del tracto sucesivo registral con las disposiciones contenidas en el párrafo anterior, en un plazo que no deberá exceder de quince días hábiles contados a partir de la fecha en que se tenga por vencido el plazo fijado en el Artículo 19 para accionar en la vía citada. Si habiendo accionado el opositor, la resolución que pone fin a la oposición la declara sin lugar; estando firme dicha resolución, el poseedor con certificación de la misma, acudirá al Director Ejecutivo Nacional del RIC, solicitando continuar el trámite conforme establece la disposición contenida en el párrafo primero del presente Artículo.</p>	
<p><b>Artículo 21. Resolución firme que declara la interrupción del Tracto Sucesivo Registral.</b> La resolución que declara la interrupción del tracto sucesivo registral de la finca quedará firme si no se presenta oposición en el plazo que establece el Artículo 19 de la presente ley; o si habiendo accionado, la resolución que pone fin a la oposición la declara sin lugar.</p>	<p><b>Artículo 21. Enumeración de casos especiales.</b> Son casos especiales de interrupción del tracto sucesivo registral, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Cuando dos ó más fincas concurren en un mismo ámbito espacial.</li><li>b) Las fincas inscritas en copropiedad.</li><li>c) Las fincas que corresponden a predios declarados can irregularidad por motivo</li></ul>



	de Excesos.
<p><b>Artículo 22. Notificación al poseedor.</b> En el plazo que establece el Artículo 20 de esta Ley, el RIC deberá notificar al poseedor la resolución emitida y le informará sobre el procedimiento para reanudar el tracto sucesivo registral a su favor. Si la finca cuyo tracto sucesivo registral ha sido declarado interrumpido, se encuentra fraccionada en más de un predio, deberá notificar individualmente a los poseedores de cada uno de los predios que estén ubicados en su ámbito espacial de validez; en este último caso, el plazo para notificar puede ser ampliado hasta treinta días hábiles contados a partir de la fecha de la resolución.</p>	<p><b>Artículo 22. Concurrencia de fincas en un mismo ámbito espacial.</b> La declaración de interrupción del tracto sucesivo registral de las fincas que corresponden a predios que hubieran sido declarados irregulares por existir más de un registro sobre ellos de conformidad con la literal d) del Artículo 38 de la Ley del RIC, se rige por las siguientes reglas:</p> <p>a) Si en todas las fincas concurren los presupuestos de interrupción del tracto sucesivo y se da el caso de la sobreposición, se cancelaran las de mayor antigüedad, dejando vigente una, que será la de más reciente ereaei6n para los efectos de la reanudación.</p> <p>b) Cuando una finca de mayor extensión se sobrepone a otra u otras menores y todas presentan tracto sucesivo interrumpido, se cancelaran todas las que soportan la sobre posición y se dejara vigente la de mayor extensión.</p> <p>e) Si a una finca de mayor extensión con tracto sucesivo interrumpido, se sobrep</p> <p>onen fincas de menor extensión presenten o no interrumpen de tracto sucesivo y sea cual sea su origen, se asumirá que son desmembraciones de la primera aun cuando no lo sean, solo para efectos de regularización del área de la que será matriz, restándole el área de las fincas menores. Si estas fincas menores presentan interrupción del tracto sucesivo registral; serán canceladas todas y una vez canceladas, su área deberá retornar a</p>



	<p>la finca que se asume su matriz.</p> <p>d) Cuando exista un traslape de fincas, ambas con tracto sucesivo interrumpido, el área traslapada se distribuirá por partes iguales a ambas; pero si derivado de esta disposición, algunos predios quedan compartidos entre ambas fincas, estos serán asignados a la finca en la que los predios tengan mayor área, modificando en consecuencia la distribución del traslape.</p>
--	---





## BIBLIOGRAFÍA

- ATILIO CORNEJO, Américo. **Derecho registral**. Primera Edición. Buenos Aires, Argentina. Editorial Arrea, 1994.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Argentina: Ed. Heliasta. 1976.
- CACERES, Lilian. **Conferencia catastro nacional**. Dictada en el curso sobre Ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005. Organismo Judicial, Escuela de Estudios Judiciales, Guatemala, agosto de 2008.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. México: Editorial Porrúa, 2007.
- DOSAMANTES TERÁN, Jesús Alfredo. **Los principios registrales y el registro agrario**. Colegio de Notarios de Sonora, México 2003.
- ESPINOZA SOLARES, Mario René. **Certificación de documentos registrales para su inscripción o rechazo en el registro de la propiedad**. Tesis de la Universidad Rafael Landívar, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Guatemala 1991.
- ESPIN CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. Volumen 2. Madrid, España, Editorial Revista de derecho privado. 1959.
- FERNÁNDEZ, SANZ, Ángel. **Instituciones de derecho hipotecario**. Tomo 1, Madrid: Reus, 1947.
- GARCÍA CIFUENTES, María Oralia. **Necesidad que el derecho de prioridad opere de oficio en los registros de la propiedad**. Tesis de la Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, junio 2009.
- Guía de calificación registral – Guatemala**. Registro de la Propiedad. Guatemala.
- LACRUZ BERDEJO, José Luis. **Lecciones de derecho inmobiliario registral**. España: Editorial Castellano Libros, 1957.
- LEÓN DÍAZ, Joel Enrique, **Análisis jurídico del decreto número cuarenta y uno guion dos mil cinco del Congreso de la República el cual contiene la Ley del Registro de Información Catastral**. Tesis de la Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala 2008.
- MOLINARIO, Ángel E. **Curso de derecho registral inmobiliario**. Argentina, 1971.
- MONTES, Ángel Cristóbal. **Introducción al derecho inmobiliario registral**. España: Editorial Librería General, 1986.
- MUÑOZ, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán, **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**, Guatemala, Ed. Infoconsult Editores, 2005.



PALACIOS ECHEVERRÍA, Iván. **Manual de derecho registral. Investigaciones jurídicas**, S.A., Segunda Edición, San José, Costa Rica, 1994.

PARDO MÁRQUEZ, Bernardo, **Derecho registral inmobiliario**. Honduras, Editorial S.E. 2004.

PÉREZ GARCÍA, José Ángel. **El catastro centroamericano; funcionalidad de procesos y límites de una estrategia transnacional**. Costa Rica.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Derecho registral**. México. Ed. Porrúa, Miguel Ángel. México. 1983

PÉREZ LASALA, José Luis. **Derecho inmobiliario registral**. Argentina. Ed. Palma. 1965.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Tomo II. 3ra Edición revisada, Madrid, Ediciones Pirámide, S. A. 1976.

RAMÍREZ, Pablo. **Técnicas modernas del catastro**. Tegucigalpa, Honduras. Editorial S.E. 2004.

**Revista Mundo Catastral** – Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación. Guatemala: Ediciones El Quijote, Sociedad Anónima, 2004.

ROCA SASTRE, Ramón. **Derecho hipotecario**. Barcelona, España. Editorial Bosch. 1968

ROSALES SAMAYOA, Lidia Del Carmen. **La calificación registral en el Registro General de la Propiedad de la zona central**. Tesis, Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, noviembre 2005.

**Un Mundo de Oportunidades para Guatemala**. Registro de información catastral. Guatemala, 2005.

VENTURA, Gabriel. **Tracto abreviado**, Tesis doctoral de la Universidad Nacional de Córdoba. Facultad de Derecho y Ciencias Sociales. Argentina, 1982.

#### **Legislación:**

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

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

**Código Civil**. Decreto Ley 106, Jefe de Gobierno Enrique Peralta Azurdía, 1964.