

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

**LA FUNCIÓN DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL EN LA TENENCIA
DE LA TIERRA**

LESLIE AIDA MORALES ROLDAN

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2016

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

**LA FUNCIÓN DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL EN LA TENENCIA
DE LA TIERRA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

LESLIE AIDA MORALES ROLDAN

Previo a conferirle el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, noviembre 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 Urizar

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

PRIMERA FASE:

Presidente:	Lic.	Marco Antonio Posadas
Vocal:	Licda.	Gloria Isabel Lima
Secretario:	Lic.	Axel Mérida

SEGUNDA FASE:

Presidente:	Lic.	José Alejandro Córdova Herrera
Vocal:	Licda.	María Lucrecia García Sicaja
Secretaria:	Licda.	Karin Virginia Romero Figueroa

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



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
 26 de agosto de 2015.

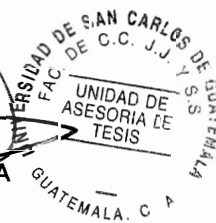
Atentamente pase al (a) Profesional, VERA ANALIZ VALVERT GAMBOA
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
LESLIE AIDA MORALES ROLDAN, con carné 201112763,
 intitulado LA FUNCIÓN DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL EN LA TENENCIA DE LA TIERRA.

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



Fecha de recepción 6 / 11 / 2015 f)

Asesor(a)
 (Firma y Sello)

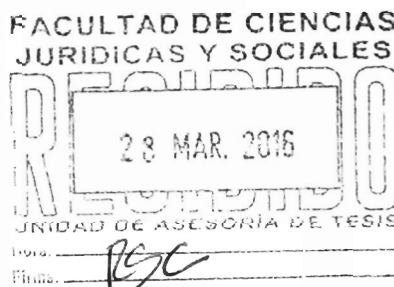
LICENCIADA
VERA ANALIZ VALVERT GAMBOA
 ABOGADA Y NOTARIA





Guatemala, 28 de marzo de 2016

Doctor
Bonerge Amílcar Mejía Orellana
Jefe de Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su despacho.



Respetable Dr. Bonerge Mejía:

En atención a la resolución de fecha 26 de agosto del año 2,015, emitida por la Unidad de Asesoría de Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, en la cual fui nombrada como asesora de tesis de la Br. **LESLIE AIDA MORALES ROLDAN**, sobre el tema titulado **“LA FUNCIÓN DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL EN LA TENENCIA DE LA TIERRA”**, en virtud de lo cual rindo a usted el siguiente:

DICTAMEN:

1. **CONTENIDO CIENTÍFICO Y TÉCNICO DE LA TESIS:** es adecuado en virtud de que la investigación elaborada evidencia que a partir del análisis de los criterios jurídico-doctrinales contenidos en las normas relacionadas con la tenencia de la tierra, determinando que existe una evidente extralimitación de funciones por parte del Registro de Información Catastral en la tenencia de la tierra al momento de las inscripciones respectivas de los estudios catastrales realizados por dicho registro. Se apoyó en una bibliografía adecuada, como fuente de doctrina, posibilitándose de esa manera la estructura de un estudio completo y adecuado de la relación existente entre la legislación nacional vigente para fundamentar todo el trabajo de investigación de esta tesis. Asimismo manifiesto expresamente que no soy pariente de la estudiante dentro de los grados de ley.
2. **METODOLOGÍA Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN UTILIZADAS:** los métodos de investigación utilizados durante la realización y elaboración del presente trabajo de tesis son el método deductivo, inductivo, sintético y método comparativo, los cuales fueron utilizados de una forma adecuada durante la realización de la totalidad de la investigación. Asimismo, las técnicas de investigación utilizadas son: técnica mediante fichas bibliográficas, jurídica y documental.
3. **SOBRE LA REDACCIÓN:** en la elaboración del trabajo de tesis, la redacción fue adecuada y acorde al contenido de la investigación.




4. **CONTRIBUCIÓN CIENTÍFICA:** la tesis presenta una contribución científica significativa, al desarrollar aspectos propios del derecho registral, y realizar un estudio significativo de la realidad en el tema registral, el análisis se puede comprobar una redacción coherente, lo que permite un orden lógico a un trabajo de *tesis ad gradum*.
5. **ACERCA DE LA CONCLUSIÓN DISCURSIVA Y BIBLIOGRAFÍA:** la conclusión discursiva es válida y firme, permite entender con facilidad la extralimitación de funciones que tiene el Registro de Información Catastral en la tenencia de la tierra y la posible solución a tan grave problema. La bibliografía es extensa, científica, contiene obras mayores y menores de acuerdo a la clasificación bibliotecológica vigente y es novedosa en relación a contenidos y autores.

Durante el desarrollo de los distintos capítulos, la sustentante mostró la disponibilidad de acatar las recomendaciones, asimismo, la aceptación de los señalamientos e indicaciones pertinentes del uso de una metodología adecuada durante todas las etapas del proceso de investigación científica, aplicando los métodos y técnicas apropiadas para resolver la problemática esbozada, lo que le permitió concluir su trabajo exitosamente.

La tesis en cuestión, cumple con los requisitos legales prescritos y exigidos en el artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, razón por la cual emito **DICTAMEN FAVORABLE**, a efecto de que, el mismo, le permita continuar con el trámite correspondiente para su posterior evaluación por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar el grado académico de licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Sin otro particular, me suscribo de usted con muestras de consideración y respeto.


LICDA. VERA ANALIZ VALVERT GAMBOA
COLEGIADA 8107
ASESORA LICENCIADA
VERA ANALIZ VALVERT GAMBOA
ABOGADA Y NOTARIA



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 06 de septiembre de 2016.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante LESLIE AIDA MORALES ROLDAN, titulado LA FUNCIÓN DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL EN LA TENENCIA DE LA TIERRA. 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 ser mi mayor apoyo en la vida, por ser mi fortaleza.
- A MI PADRE:** Erik Guillermo Morales Masters, por ser un ejemplo para mí, por ser mi amigo, por sus enseñanzas te amo.
- A MI MADRE:** Lilian Jeannette Roldan Girón de Morales, por ser una gran mujer, por su paciencia, por su amistad. Te amo.
- A MIS HERMANOS:** Karla Jeaneete y Erik Enrique Morales Roldan, por ser mis cómplices de vida por el amor que me han dado.
- A MI SOBRINA:** Ana Nicol De León Morales, por cambiar mi vida, por enseñare a amar sin condición, te amo hermosa.
- A MIS ABUELITAS:** Ida Rose Masters Vargas y Marina Margarita Girón Muñoz, por ese amor y apoyo que solo una abuelita puede saber dar.



A MIS ANGELES EN EL CIELO: Mis abuelitos José Guillermo Morales Hernández y Miguel Ángel Roldán González, porque desde el cielo sé que me han apoyado.

A MI FAMILIA: Por su motivación constante, por sus enseñanzas de vida y su amor incondicional.

A MIS AMIGOS: Gracias por estar siempre conmigo, por darme siempre su apoyo incondicional. Los quiero

A INFOCONSULT: Por sus enseñanzas y en especial a mi tío, Nery Roberto Muñoz, por ser un gran ejemplo.

A LA JORNADA MATUTINA: Por ser mi hogar durante cinco años, porque aquí encontré el amor, por darme las herramientas para ser una profesional exitosa.

A: A mi amada Tricentenario Universidad de San Carlos de Guatemala, por enseñarme a tener un alma consciente por ser mi casa de estudios.

A: La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales por permitirme desarrollarme en sus aulas, y poder llegar a ser una profesional.



PRESENTACIÓN

Para combatir el problema de la tenencia de la tierra en Guatemala, conflicto que ha transcurrido a lo largo de toda la historia de Guatemala, el Estado de Guatemala, mediante los Acuerdos de Paz, se comprometió a crear una institución encargada de realizar el catastro de todas las tierras, para así poder llegar a determinar la propiedad de cada una, es así como se crea el Registro de Información Catastral en el año 2005 mediante el Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Registro de Información Catastral, el cual es una institución del Estado, autónoma con personalidad jurídica que actúa en coordinación con el Registro General de la Propiedad, y tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el catastro nacional. Mediante la presente investigación cualitativa se determina que en la República de Guatemala durante el tiempo que ha desempeñado sus funciones el Registro de Información Catastral por medio de sus trabajadores se pudo identificar que está realizando inscripciones y duplicando las mismas en las diferentes columnas en los folios reales de una finca, situación que corresponde exclusivamente al Registro General de la Propiedad. Dicha situación está generando en toda Guatemala falta de certeza jurídica registral, porque realiza inscripciones sin tener la facultad de realizarlo. Se dará con la presente investigación un aporte académico de naturaleza jurídica registral para determinar que el Registro de Información Catastral se está atribuyendo funciones que no le corresponden, dando así una falta de certeza y seguridad jurídica a la población guatemalteca, durante los últimos años, por lo tanto, es importante determinar una posible solución a la extralimitación de funciones que realiza el Registro de Información Catastral en cooperación con el Registro General de la Propiedad.



HIPÓTESIS

La presente investigación de tesis se inició con el punto que el Registro de Información Catastral, por medio de sus diferentes trabajadores está incumpliendo con las funciones que su propia ley le establece al momento de arrogarse las funciones de realizar las inscripciones de los estudios catastrales, que únicamente competen al Registro General de la Propiedad causando así una grave inseguridad e incertidumbre jurídica en la tenencia de la tierra en Guatemala, porque se duplican inscripciones en las columnas de dominio y en la de anotaciones preventivas que se encuentran registradas en los diferentes libros registrales, los cuales son competencia exclusiva del Registro General de la Propiedad.

Se demuestra de este modo la gran problemática jurídica y social que puede causar esta atribución que se atribuye al Registro de Información Catastral a la población guatemalteca, ya que no está cumpliendo con el mandamiento que se le fue dado al momento de su creación, ya que hay que recordar que se creó con el fin de poder combatir el problema de la tenencia de tierra en Guatemala.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

Se logró determinar por medio del método inductivo-deductivo la comprobación de la hipótesis que se planteó en la presente investigación de tesis ya que se estudió y analizó cada institución jurídica inmersa en la investigación, iniciando por el estudio por separado del tema de la tenencia de la tierra en Guatemala, la creación del Registro de Información Catastral, la normativa que lo regula así como su respectivo reglamento.

De tal forma se estudiarán las normas relacionadas al funcionamiento del Registro General de la Propiedad, seguido de un estudio de cómo se relacionan los temas entre sí y la problemática que ha surgido entre las funciones del Registro de Información Catastral y las funciones del Registro General de la Propiedad, para concluir con el estudio del tema en general y una posible solución para el problema en global.

Seguido del método analítico-sintético, ya que en la investigación se analizaron diferentes expedientes, en donde se puede observar las funciones que se ha arrogado el Registro de Información Catastral de realizar inscripciones y duplicarlas las cuales son competencia exclusiva del Registro General de la Propiedad, para poder sintetizar la incertidumbre jurídica que ha causado éste y se comprobó sin lugar a duda alguna la gran problemática que se está formando por las atribuciones que el Registro de Información Catastral se ha arrogado.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. La tenencia de la tierra en Guatemala.....	1
1.1. Historia.....	1
1.1.1. Época Precolombina	1
1.1.2. Época Colonial	1
1.1.3. Periodo post-independencia.....	2
1.1.4. Periodo liberal	3
1.1.5. Periodo revolucionario.....	4
1.1.6. Periodo post-revolución.....	5
1.1.7. Luego de la firma de los acuerdos de paz.....	6
1.2. El catastro en Guatemala	7
1.3. Problemas que han surgido en relación a la tenencia de la tierra	8
1.3.1. Latifundios	9
1.3.2. Tierras ociosas	9
1.3.3. Falta de medios de trabajo	11
1.3.4. Alimentación.....	13
1.3.5. Enfermedades	14
1.3.6. Explotación del hombre por el hombre.....	16
1.4. Tierras ancestrales	21

CAPÍTULO II

2. Registro General de la Propiedad.....	23
2.1. Definición	23
2.2. Antecedentes.....	24
2.3. Misión y visión	26



	Pág.
2.3.1. Misión.....	26
2.3.2. Visión.....	27
2.4. Organización.....	28
2.4.1. Despacho del registrador general	28
2.4.2. Despacho del registrador sustituto	28
2.4.3. Secretaría general.....	28
2.4.4. Gerencia general.....	29
2.4.5. Registradores auxiliares	29
2.4.6. Departamento de asuntos jurídicos.....	30
2.4.7. Departamento de auditoria	30
2.4.8. Departamento de tesorería.....	30
2.4.9. Departamento de contabilidad.....	30
2.4.10. Departamento de certificaciones	31
2.4.11. Departamento de testamentos	31
2.4.12. Comisión Nacional de Reforma Registral.....	31
2.5. Funciones del Registro General de la Propiedad	33
2.6. Sistemas registrales	35
2.6.1. Atendiendo a la forma en que se conciban los registros públicos	35
2.6.2. Atendiendo a los efectos de la publicidad registral.....	36
2.6.3. Atendiendo a la estructura de organización administrativa de los registros públicos	37
2.6.4. Atendiendo a la forma de prestación de servicios	38
2.7. Finca para el Registro de la Propiedad.....	38
2.8. Requisitos de la primera inscripción de dominio.....	39
2.9. Modificaciones a la primera inscripción de dominio.....	39

CAPÍTULO III

3. Registro de Información Catastral	41
3.1. Definición.....	41



Pág.

3.2. Antecedentes	42
3.3. Misión y visión	45
3.4 Organización.....	46
3.5. Funciones	51
3.6. Diferencias entre el Registro General de la Propiedad y el Registro de Información Catastral	53

CAPÍTULO IV

4. Extralimitación de funciones por parte del Registro de Información Catastral y la violación de los derechos de los propietarios de los predios catastrados	55
4.1. Análisis de Expedientes.....	55
4.1.1. Análisis expediente 1.....	59
4.1.2. Análisis expediente 2.....	60
4.1.3. Análisis expediente 3.....	61
4.1.4. Análisis del expediente 4.....	62
4.2. Responsabilidades del Registro de Información Catastral	63
4.3. Responsabilidades del Registro General de la Propiedad.....	64
4.4. Extralimitación de funciones por parte del Registro de Información Catastral.....	66
4.5. Consecuencias de la extralimitación de funciones del Registro de Información Catastral	68
4.6. Solución al problema causado por la extralimitación de funciones del Registro de Información Catastral.....	71

CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	73
ANEXOS	75
BIBLIOGRAFÍA	87



INTRODUCCIÓN

La investigación de tesis se justifica en el análisis e investigación desde el punto de vista doctrinario, jurídico y social realizado para determinar la problemática que surge cuando el Registro de Información Catastral al momento se arroga atribuciones que no son de su competencia, lo cual fue el objeto que motivó a trabajar el presente tema ya que por medio de sus trabajadores está realizando inscripciones en los libros que utiliza el Registro General de la Propiedad, situación que corresponde exclusivamente al Registro General de la Propiedad. Los objetivos que se presenten alcanzar, es identificar la extralimitación de funciones y determinar una posible solución.

El objetivo de la presente investigación de tesis se logró determinando que el Registro de Información Catastral está causando una inseguridad e incertidumbre jurídica a la población guatemalteca con relación a la tenencia de la tierra, ya que su fin principal como se establece en la legislación respectiva, es llevar a cabo el catastro de la tierra y por medio de los estudios realizados, pasar un informe al Registro General de la Propiedad para que sea éste el encargado de llevar a cabo las respectivas modificaciones en las columnas de dominio de los diferentes libros registrales que son de su exclusiva competencia, respecto al área, medidas y colindancia que han sufrido las fincas, después del estudio catastral que el Registro de Información Catastral realizó.

El trabajo de tesis fue dividido en cuatro capítulos: iniciando con el primer capítulo, donde se desarrolla todo el tema relacionado con la tenencia de tierra en Guatemala,



estudiando la historia y aspectos importantes que se relacionan con el tema; segundo capítulo, donde se desarrolla el tema del Registro General de la Propiedad; tercer capítulo, donde se van a establecer los temas acerca del Registro de Información Catastral, para poder concluir con el cuarto capítulo, donde se desarrollará la extralimitación de funciones por parte del Registro de Información Catastral.

Se utilizó el método inductivo-deductivo así como la técnica de fichas bibliográficas y se realizaron análisis de diferentes expedientes de fincas que han sido objeto del catastro en las diferentes regiones declaradas como zonas catastrales, con el objeto de poder observar la realidad registral de fincas que fueron objeto de una zona catastral y declaradas como predios catastrales regulares o irregulares y para ver cómo esta extralimitación de funciones por parte del Registro de Información Catastral al momento de realizar las inscripciones de las declaraciones de los predios está afectando registralmente una finca, desde dos puntos de vista; el primero, al momento de realizar la inscripción; y el segundo; al momento de duplicar dichas inscripciones, haciendo constar de esta manera, la extralimitación de funciones que está teniendo el Registro de Información Catastral con relación a las inscripciones de las fincas catastradas que se realizan en las diferentes columnas de dominio y de anotaciones preventivas, en los historiales de las fincas, comprobando de esta manera la hipótesis formulada en la presente investigación.



CAPÍTULO I

1. La tenencia de la tierra en Guatemala

Se desarrollará en el presente capítulo toda la historia que ha tenido en el territorio guatemalteco el tema de la tenencia de la tierra, así como los conflictos que han surgido de ella.

1.1. Historia

De forma concisa se explicará cada época histórica en Guatemala, para entender la situación de la tierra en cada una.

1.1.1. Época Precolombina

Dicha época también es conocida como la etapa pre-colonial. En esta época, la tenencia de la tierra se basaba en la producción colectiva para fines agrícolas de subsistencia, la tenencia de la tierra, la sociedad en general, quienes trabajan la misma para el desarrollo de la agricultura, el suelo era manejado bajo el usufructo.

1.1.2. Época Colonial

Se destaca por los latifundios, los cuales se consideraban como la explotación agraria, pero debía de ser en grandes dimensiones de tierra, se refiere a una propiedad vasta



en cuestiones agrarias, lo que constituía la propiedad de tierra, aunque la propiedad y la explotación no significaban lo mismo, los latifundios significaban aquella explotación del suelo en grandes dimensiones, el cual era propiedad de personas con poder, los mestizos no eran considerados como personas que podían optar para la propiedad de las tierras, ya que en dicha época ese derecho era determinante exclusivo para aquellas personas que gozaban de un nivel económico alto.

En Guatemala, los latifundios fueron aquellas grandes concesiones de tierra que el Rey otorgaba a favor de los conquistadores y a los primeros colonos, negándoles a los mestizos de escasos recursos poder optar a una propiedad de tierra, únicamente se les permitía arrendar dichas tierras estableciendo de este modo una causa de la gran expansión de los latifundios en Guatemala.

1.1.3. Período Post-independencia

Durante este período en Guatemala la tenencia de la tierra, se vio afectada por los usufructos ya que los colonos no recibían la hacienda en propiedad sino que a través del usufructo, pero para tener el usufructo de la misma tenían que haber habitada en dicha tierra y haber producido en la misma.

Se inició la promoción de la compra-venta de tierras, pero esto no fue a beneficio de los nacionales, sino que solo para los grupos de poder, asimismo se realizaron cesiones de suelo a favor de empresas británicas.



La empresa más conocida y con mayor impacto en la tenencia de la finca en Guatemala fue la UnitedFruitCompany, compañía que tuvo un impacto muy relevante en varios aspectos de la economía en la República de Guatemala, entre estos impactos se puede mencionar lo que fue en relación al dominio de fincas, afectando notoriamente la tenencia de la tierra, ya que se violentó la soberanía del país, privando de esta manera a los guatemaltecos y guatemaltecas para poder obtener la tenencia del suelo, ya que tuvo la posesión de varias tierras en la República.

1.1.4. Periodo Liberal

Este período abarca desde la revolución liberal hasta la caída de la dictadura que se vivió en Guatemala de Jorge Ubico. “Guatemala se involucra en el mercado mundial con la exportación de café.”¹ Teniendo esto relación con la tenencia de la tierra ya que se otorgaron concesiones de tierra a favor de los cafetaleros.

Como consecuencia del desarrollo de la economía cafetalera, se expropiaron las tierras comunales de los indígenas y se hicieron ventas de las tierras baldías, se implementó el trabajo forzado para los indígenas.

El Estado y la iglesia tenían una lucha constante y a causa de esto se expropió a la Iglesia de las tierras que tenía en su poder.

Fue durante este período liberal que se crea el Registro de la Propiedad Inmueble, el cual tiene relación directa con la tenencia de la tierra.

¹<https://4tousac.files.wordpress.com/2012/04/reforma-liberal.pdf>, (Consultado el 15 de noviembre de 2015)



1.1.5. Periodo Revolucionario

Lo más relevante de este período fue el Decreto 900 o Ley de reforma agraria, que fue decretada durante el gobierno de Jacobo Arbenz Guzmán. La que en su Artículo uno literal establecía “La reforma agraria de la Revolución de octubre tiene por objeto liquidar la propiedad feudal en el campo y las relaciones de producción que la originan para desarrollar la forma de explotación y métodos capitalistas de producción en la agricultura y preparar el camino para la industrialización de Guatemala”.

Lo que se pretendía con esta ley era evitar la relación entre los latifundios y los minifundios, pero esto se lograría al momento de expropiar las tierras ociosas a los grandes latifundistas, y al momento de realizar la expropiación se desarrolló una mejor forma de repartición de tierras, se darían en usufructo dichas tierras a quienes o tuvieran acceso a ellas. Se pretendía que los campesinos tuvieran la oportunidad de tener tierras para trabajarlas y así poder tener un ingreso propio.

Con esta ley se vieron realmente afectadas las tierras de la United Fruit Company por lo que en el año de 1954, dicha compañía tuvo apoyo necesario para presionar y de este modo obligar al presidente de la República, Arbenz, a renunciar a la presidencia.

Por diferentes presiones nacionales e internacionales y por el interés de varios funcionarios en la United Fruit Company se implementó la operación PBSUCCESS organizada por la CIA de los Estados Unidos de América, con el propósito de dar golpe



de Estado y derrocar a Jacobo Arbenz Guzmán, ya que el se oponía con los intereses que tenía la UnitedFruitCompany con relación a la tenencia de la tierra en Guatemala.

Dicha operación tuvo su fin con la invasión que tuvo como líder al coronel Carlos Castillo Armas, quien se encargó de derogar la Ley de Reforma Agraria, Decreto 900, restaurando así la propiedad de las tierras a los antiguos propietarios, dándole preferencia a la UnitedFruitCompany. Habiendo llegado al punto de asesinatos de campesinos que tenían en ese momento la propiedad de las tierras, las cuales fueron objeto de las expropiaciones. Ejemplo total del retroceso que se vivió en Guatemala con relación a la tenencia de la tierra.

Iniciando por éstas y otras razones, la organización de grupos de campesinos, indígenas y algunos militares que desertaron de la milicia para protestar en contra del gobierno.

1.1.6. Período Post-revolución

En este período de la historia de la tenencia de la tierra en Guatemala, se da la conocida derogación de la reforma agraria, para gran parte de la población de Guatemala esto resultó siendo un retroceso a todo aquello que se había logrado en su momento con el Decreto 900 referente a la reforma agraria en Guatemala.

Como consecuencia a esta derogación que hubo se devolvieron todas aquellas tierras que fueron objeto de expropiación, tierras que en su momento se habían considerado como tierras ociosas y necesarias de ser expropiadas de los latifundistas y de esta



manera se establecieron políticas para que al momento de regular lo relacionado con la tenencia y uso de la tierra no se vieran los latifundios afectados por esto.

Durante la época post-revolución se implementaron diferentes mecanismos para lograr de algún modo evitar la crisis en el área rural, entre estos mecanismos se encuentra que se adjudicaron tierras que eran de vocación forestal, y se reasentaron a diferentes grupos de campesinos en diferentes porciones de tierras para que éstos las utilizaran como viviendas y una forma de desarrollo y sostenimiento familiar, para que no tuvieran un motivo de lucha para recuperar tierras que ya se habían desapropiado y por último se puede mencionar la participación que tuvo la iglesia en la organización de cooperativas agrícolas.

1.1.7. Luego de la firma de los Acuerdos de Paz

Época con gran importancia en relación a la tenencia de la tierra y la protección a la misma, se firma la paz firme y duradera en el año de 1996 durante el gobierno de Álvaro Arzú, en los cuales el Estado de Guatemala se comprometió a establecer leyes para la regulación de la tenencia de la tierra.

Se define la política agraria en el marco de los Acuerdos de Paz, creando una institución la cual se encargará de tener como eje de trabajo el tema de la tenencia, uso y catastro de la tierra. Se abre un fondo de tierras, el cual tendría como fin facilitar créditos y prestar asistencia técnica.



Se inicia un proyecto piloto de catastro para crear una institución y leyes que sean las encargadas de la regularización de todo el tema referente a la tenencia de la tierra.

1.2. El catastro en Guatemala

El catastro en Guatemala, tuvo su época de mayor relevancia o la época en donde se desarrolló un verdadero sistema para que se manejara el catastro en el país, y esto hace referencia a lo que pasó durante el año de 1997 ya que se crea la Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra denominada PROTIERRA, con el fin de planificar, coordinar, dirigir, ejecutar y administrar las actividades que se relacionaban con el establecimiento y mantenimiento catastral a nivel nacional.

“La Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Tierra – PROTIERRA-, inició el 9 de abril de 1997 mediante la emisión del Acuerdo gubernativo número 307-97, con el objeto de coordinar los esfuerzos del gobierno para ejecutar todos los programas que estaban relacionados con la tenencia de la tierra en Guatemala.”²

Desde ese entonces por medio del Acuerdo ministerial número 00399 se crea la Unidad Técnico Jurídica –UTJ-, como su brazo ejecutor, la comisión da inicio al establecimiento

²González Rojas, Gerardo Roberto. **Sistematizar la experiencia a nivel institucional sobre estructura y procesos de la implementación de los programas en materia de Formación Catastral.**Pág. 1.



catastral en municipios seleccionados como proyectos piloto, los cuales fueron 8 municipios de 7 departamentos entre los cuales estaba el departamento de Petén, con el apoyo financiero y técnico de la cooperación internacional.

En el año 2001 se decide ampliar las zonas catastrales que eran objeto del proyecto piloto ya establecido durante el año 1990, por lo que ahora ya no eran 8 municipios de los 7 departamentos sino que ahora la zona catastral estaba establecida en 33 municipios.

Fue así que después de los resultados que se estaban obteniendo con el proyecto piloto y con el fin de cumplir con lo pactado en la firma de los Acuerdos de Paz, en el año 2005 se creó una institución, la cual sería la encargada del ámbito catastral en el país, por lo que El Congreso de la República de Guatemala aprueba el Decreto 41-2005, que crea el Registro de Información Catastral conocido como el RIC, como aquella entidad autónoma, y como la autoridad competente para establecer, mantener y actualizar el catastral nacional de Guatemala. Todo lo referente al tema de este importante Registro se desarrolla detenidamente más adelante.

1.3. Problemas que han surgido en relación a la tenencia de la tierra

El tema de tenencia de tierra en Guatemala, ha sido a lo largo de la historia causal de grandes ejes de conflictos en diferentes ámbitos, entre los problemas más relevantes que han surgido a causa de la tenencia de la tierra, son los siguientes:



1.3.1. Latifundios

Como ya se ha desarrollado anteriormente el tema de los latifundios en Guatemala ha sido uno de los problemas más relevantes al tocar el tema de la tenencia de tierra en Guatemala.

Ya que los latifundistas a pesar que se fue uno de los temas tratados con el Decreto 900, Reforma Agraria, con el objeto de desapoderarlos de las tierras, pero a pesar del intento con los objetivos del Decreto 900, éstos han sido a lo largo de la historia, los que han tenido la posesión de la tierra en Guatemala, quitándole a la población guatemalteca más necesitada el derecho de poder contar con porciones de tierra para su prosperidad personal, así como privándolas del derecho de propiedad, derecho inherente a las personas.

Ello, provoca que gran parte de la población guatemalteca se encuentre en extrema pobreza. Guatemala es el país con más desigualdad socioeconómica en América Latina. El veinte por ciento de la población acapara el sesenta por ciento de la riqueza nacional. El ochenta y seis por ciento de los agricultores se encuentra en pobreza.

1.3.2. Tierras ociosas

Es importante desarrollar el tema de las tierras ociosas para llegar a entender a exactitud por qué se les considera como ociosas a ciertas tierras en el país.



Se debe de entender primero que significa ociosa, el Diccionario de la Real Academia Española indica que ociosa significa: “Desocupado, que no hace nada o carece de obligación de cumplir, inútil sin provecho ni fruto, que no se usa para aquello a lo que está destinado, dicho de un terreno: sin cultivar.”³

Guillermo Cabanellas define ociosidad como; “El estado del que no quiere, no puede o no tiene por qué trabajar, inactividad, descanso, holgazanería, pérdida o derroche del tiempo.”⁴ Definición bastante clara para poder relacionar con el tema de las tierras ociosas en la tenencia de la tierra.

Ahora cuando se habla de que una tierra es ociosa significa que; “Son aquellas tierras que tiene una vocación de uso agrario que no están siendo desarrollada bajo ninguna modalidad productiva agrícola, pecuaria, acuícola o forestal; aquellas cuyo rendimiento menor de los 80%”⁵. Se considera que la tierra es ociosa cuando no está siendo utilizada, esto quiere decir que son tierras que están produciendo, están vacías, sin ser cultivadas por los propietarios de la misma.

Guatemala es un país eminentemente agrícola, entre la base de su economía se puede encontrar la agricultura, que es uno de los sectores más grandes, siendo Guatemala el mayor exportador de cardamono en el mundo, el quinto en azúcar y el séptimo exportador de café.

³<http://dle.rae.es/?id=Qs8df3V> (consultada el 10 de diciembre de 2015)

⁴Cabanellas, Guillermo, “**Diccionario jurídico elemental**, pág. 279.

⁵<http://derechoagrario2021.blogspot.com/2012/05/v-behaviorurldefaultvmlo.html> (consultada el 10 de diciembre de 2015)

Debido al tema de las tierras ociosas, esto se ha visto gravemente afectado, porque las tierras no se están trabajando en el campo de la agricultura, volviéndose éstas ociosas, problema que proviene debido a los latifundistas.

En su momento como ya se desarrolló anteriormente se despejaron del poder de los latifundistas, dichas tierras, pero por diferentes aspectos, éstas regresaron al poder de éstos, privando a la población guatemalteca de poder optar a estas tierras, y aprovechar la fertilidad de las mismas para ser cultivadas, dejando ver que en Guatemala, el poder de los latifundistas a lo largo de la historia ha pesado de una forma sorprendente sobre varios aspectos, como la tenencia de la tierra. Al tener los problemas de los latifundios y de las tierras ociosas, se desarrolló otro de los problemas que han surgido, siendo este el problema de los medios de trabajo.

1.3.3. Falta de medios de trabajo

Siendo la agricultura uno de los sectores más grandes de la economía de Guatemala, al existir latifundistas los cuales cuentan con la mayoría de la tenencia de tierra en Guatemala, y dentro de los cuales están las tierras ociosas, deja a la población guatemalteca sin poder tener medios de trabajo, ya que no cuentan con tierras para poder realizar sus cultivos.

Con el creciente número de tierras ociosas en el país, la falta de tierra para realizar cultivos y tener un medio de trabajo para la población agricultora en Guatemala cada vez va en aumento. Y esto ha producido repercusiones en diferentes áreas de la vida cotidiana de los guatemaltecos, ya que al no poder realizar los diferentes cultivos que



se solían hacer en el pasado, ya no se cuenta con variedad de frutos para su selección, lo que produce que las personas que aún cuentan con tierras para cultivar, mantengan los precios elevados en los diferentes frutos.

En el mes de octubre de dos mil quince, se llevó a cabo en las instalaciones de la Universidad de San Carlos de Guatemala, las audiencias del tribunal latinoamericano del agua, donde se tocaron temas en relación a la tenencia de la tierra por parte de los terratenientes y el impacto negativo que repercute en el agua, dentro de los puntos mencionados por partes de los testigos que dieron sus testimonios acerca de la situación en el departamento de San Marcos, los cuales se presentaron en una de las audiencias, fue el tema de la falta de medio de trabajo, por no contar con tierras para realizar sus cultivos.

Se argumentó que antes la población cosechaba maíz durante el año, tres veces, pero ahora por la falta de tierra, algunas familias únicamente pueden cosechar el maíz, una vez al año, indicando que un cincuenta y tres por ciento de la población no dispone de tierras para realizar sus siembras y el 93% de la población indicó que dicha falta de tierra para poder realizar sus cultivos se debe por el acaparamiento de tierra por parte de los terratenientes del lugar.

Antes que los terratenientes llegaran a acaparar la tenencia de la tierra en su comunidad, el treinta y uno punto cinco por ciento de la población realizada tres cosechas por año y un sesenta y uno por ciento realizada dos cosechas por año, pero en la actualidad algunas familias únicamente pueden realizar una cosecha por año.



Sin lugar a duda, los medios de trabajo son uno de los mayores problemas que han surgido a lo largo del tiempo en Guatemala con relación de la tenencia de la tierra.

1.3.4. Alimentación

Al no contar con un medio de trabajo sostenible, lo cual debería de ser uno de los principios fundamentales para cada una de las comunidades guatemaltecas, las familias se han visto afectadas en varios aspectos, siendo uno de ellos la mala alimentación, el cual es un derecho que ha sido violado brutalmente, en gran escala a la población cuyos recursos económicos son bajos.

Entre otros de los temas que se trataron en las audiencias del tribunal latinoamericano, celebrado en la ciudad de Guatemala.

Se estableció una reseña histórica en donde se relató que antes de que los terratenientes acapararan las tierras en las diferentes poblaciones del departamento de San Marcos, la alimentación era adecuada, ya que se contaban con los medios naturales y económicos para el consumo.

!Pero, por la invasión de dichas personas en sus tierras esto ya no es igual en la actualidad ya que al no contar con tierras para poder cultivar, no cuentan con alimentos para su canasta básica teniendo graves consecuencias por tal motivo.

La desnutrición infantil es una de las consecuencias más graves, las familias no cuentan con medios para poder alimentar adecuadamente a sus hijos, y al momento que las familias han pedido ayuda al Estado con relación a estos temas, han tenido una respuesta negativa por parte del mismo, incluso los médicos que se encuentran en las comunidades, no extienden certificados médicos donde se haga constar la desnutrición infantil, y que por el mismo poder que manejan los terratenientes, se impide que temas como estos salgan a relucir a nivel nacional.

Un setenta y ocho por ciento de los menores de las poblaciones del departamento de San Marcos se ha quedado sin comer ya que sus familias no cuentan con cosechas como antes contaban para su alimentación, los terratenientes acaparan las tierras con sus diferentes monocultivos o prefieren tener en su poder tierras ociosas, para no darle la oportunidad a la población que realice sus respectivos cultivos, violando no solo el derecho de propiedad sino que privando a la población de tener una alimentación adecuada.

1.3.5. Enfermedades

“Guatemala es el país con el mayor porcentaje de desnutrición crónica en América Latina y el Caribe, el cincuenta por ciento de la infancia guatemalteca menor de los cinco años de edad se encuentra calificada con desnutrición. Las áreas rurales del país son las que se encuentran mayormente afectadas con un setenta por ciento de desnutrición de infantes menores de cinco años.”⁶

⁶<https://nutriproblemas.wordpress.com/category/desnutricion/> (Consultada el 15 de diciembre de 2015)



Entre los factores que producen que exista desnutrición en el país, se encuentra la pobreza que se vive a grandes escalas en el territorio nacional, los embarazos precoces, madres analfabetas así como la falta de medios de trabajo por parte de los padres.

Guatemala tiene la más alta desnutrición crónica del continente y el sexto país del mundo con la más grave situación en desnutrición crónica. Al cuarenta y nueve por ciento de la niñez se ve afectada por la desnutrición crónica en el país.

El hambre y la desnutrición afectan principalmente a las mujeres que se encuentran embarazadas, perturbando de un modo indirecto al feto, la desnutrición afecta a treinta y seis por ciento de mujeres en edad fértil y niños por nacer, niños que al nacer, parecen de múltiples enfermedades.

Enfermedades diarreicas provocan que el veintitrés punto seis por ciento de los niños y niñas fallezcan antes de llegar a los cinco años de edad. Las enfermedades respiratorias un treinta y siete por ciento, son de las principales causas de morbilidad y mortalidad infantil. Solamente el dieciséis por ciento de los trabajadores agrícolas es cubierto por un seguro social.

Otra de las enfermedades que ha causada la tenencia de tierra a raíz de los terratenientes en Guatemala, es que debido a los sistemas de fumigación que tienen éstos en sus monocultivos, se han contaminados las aguas de uso diario de las comunidades, lo que ha causada que las personas ingieran agua contamina,



provocando graves intoxicaciones en los alimentos, llevando a la muertes en algunos casos.

Los terratenientes realizan las fumigaciones que las mismas las hacen por medio de avionetas, que son encargadas de esparcir por todo el monocultivo desde las alturas, químicos para fumigar, en horas en las cuales las mujeres se encuentran en los ríos cercanos realizando los quehaceres de su casa y en horas en que los niños se encuentran en las escuelas, provocando que los químicos lleguen a ellos provocando problemas respiratorios, así como problemas en la visión.

1.3.6. Explotación del hombre por el hombre

Es un tema sin duda de los más controversiales al momento de hablar y analizar el tema de la tenencia de la tierra, ya que ahora considerar que aun existe esclavitud es tocar temas sumamente delicados. El tema de la explotación del hombre por el hombre, a pesar que es uno de los rasgos de la antigua civilización, en el antiguo mundo de Mesopotamia, Egipto, los pueblos originarios de Israel, Grecia, Roma, Persia, China así como las civilizaciones maya y azteca y la India, son referentes de la esclavitud. “La cual estaba relacionada con eventos bélicos ya que a menudo, los prisioneros de guerra, eran reducidos a la esclavitud por sus captores o los ganadores de las batallas, y obligados a trabajar en tareas militares o civiles, como mano de obra para trabajos de construcción, ingeniería o agricultura.”⁷

⁷https://es.wikipedia.org/wiki/Historia_de_la_esclavitud (consultada el 20 de diciembre de 2015)



En el Imperio Romano, los esclavos "servi" eran la base de la economía romana. Cualquier romano medianamente acomodado tenía un esclavo a su servicio y también existían empresas de servicio que alquilaban esclavos. Al principio los esclavos eran cosas, "res" como un animal. Los mismos no tenían nombre de persona, a ellos se dirigían con el apelativo genérico de puer, puella, sin importar la edad que tuvieran.

Los esclavos no tenían derecho alguno ni obligaciones, o sea que los mismos no contaban con personalidad, como se sabe personalidad es la investidura jurídica que el Estado le otorga a una persona para envolverse en el mundo de lo normativo como sujeto pasivo o activo de derechos y obligaciones; la cual debería de ser brindada sin exclusión alguna a toda la población, no podían casarse, pero si emparentarse en *contubernium*, en la antigua Roma el *contubernium* era la unión que no era reconocida legalmente entre dos personas con la condición de esclavos o entre un esclavo y una persona libre que vivían juntos como marido y mujer. Pero esta unión no era libertad del esclavo.

El consentimiento para que se pudiera llevar a cabo dicha unión, lo tenía que conceder por un año, que en cualquier momento si era su voluntad podía disolverlo, teniendo el control total sobre el mismo.

En la época imperial la situación de los esclavos evolucionó, gracias a la nueva moral, su vida se hace más humana, según los del imperio. En el siglo II gracias a las influencias estoicas se decretan una serie de leyes a beneficio de los mismos, entre ellas:



- La madre no puede ser separada de sus hijos pequeños.
- No se puede matar a un esclavo por capricho.

“A pesar de estas míseras consideraciones y de la nueva moral, nadie se cuestionaba la licitud de la esclavitud, ya que era la mano de obra barata y necesaria de la sociedad romana.”⁸

Lo anteriormente expuesto se desarrolló en la antigüedad, y en la actualidad con los avances que se han tenido en relación a los derechos humanos, hablar acerca de que si existe o no esclavitud, debería de estar de más, ya que la protección a los derechos humanos lo prohíbe pero como se sabe hay normas positivas pero no vigentes, y sin duda al hacer referencia al tema de los derechos humanos, es notoria la falta de vigencia de la protección a los mismos, ya que se ve en la actualidad la esclavitud reflejada de una manera distinta, pero existente.

Relacionando la esclavitud con el tema de la tenencia de la tierra, en la actualidad, hay un campo muy amplio para desarrollar, porque a pesar de la existencia de la protección a los derechos humanos, en el presente hay rasgos de esclavitud, que se han tratado de ocultar.

⁸Rostovtzeff, Mikhail Ivanovich. “Historia social y económica del imperio romano”.Pág. 276.



Es preocupante que dentro de la esclavitud que se vive actualmente, exista esclavitud infantil, en Guatemala existe un promedio de cuatrocientos mil niños que trabajan y de ellos un setenta y cinco por ciento trabaja en el ambiente agrícola.

Los rasgos de la esclavitud que se viven en la actualidad no se asemejan a lo vivido en la antigüedad, pero sigue existiendo explotación del hombre por el hombre, en el ámbito laboral se puede mencionar que al momento de que una persona explota a otra sin darle como retribución el salario mínimo mensual, recibir un pago inferior al trabajo que se realiza, exponerlo a situaciones de peligro, no darle asistencia social a sus trabajadores, los sueldos miserables, no brindar una oportunidad laboral permanente, son rasgos de explotación.

Por qué hacer mención únicamente de la explotación laboral, porque al hablar de la relación entre la explotación del hombre con la tenencia de la tierra, lo explotación que más sale a relucir es la laboral.

Karl Marx desarrolló su teoría de la economía del capitalismo como base en la idea de la explotación laboral existente, señalando que esa diferencia que no se le paga al trabajador, la cual se la queda el capitalista, se le denomina Plusvalía. Situación que en la actualidad sucede a gran escala.

La explotación laboral no sólo se puede ver como su nombre lo dice como explotación laboral sino que como el abuso existente por parte del empleador hacia el empleado



hasta la precariedad laboral, con el simple hecho de aprovecharse del tiempo libre del trabajador.

Para concluir el tema de los problemas que surgen en relación a la tenencia de la tierra, se puede concluir que a lo largo de la historia de Guatemala, se han desarrollado problemas, patrimoniales, morales y personales.

Los anotados, van desde conflictos por la tenencia de la tierra, se trataron de reducir en su momento pero que no se tuvo un resultado positivo por el poder que mantienen los terratenientes en el país, así como consecuencias de explotación de los empleadores hacia los empleados, lo que refleja que la esclavitud no se ha abolido del todo en el mundo.

La falta de la tenencia de la tierra en Guatemala, afecta gravemente a la población que tiene menos recursos para poder optar a tener porciones de tierra para realizar sus cultivos y así poder tener un sostén para su familia.

Ello, provoca que la niñez esté viviendo una desnutrición crónica a grandes escalas, que al existir tierras ociosas, que antes eran tierras donde se realiza la agricultura, no se cuente con cultivos necesarios para la existencia de una buena economía en el país.

Aunque Guatemala sea un país exportador de algunos productos de carácter agrícola a nivel internacional, y por ellos ha sido reconocido, las ganancias que se perciben son únicamente para el grupo de poder económicamente y los campesinos

guatemaltecos no perciben ganancias de sus cosechas, ya que con los diferentes monocultivos que realizan los latifundistas, sus cultivos no se venden, viviendo así una desigualdad de clases en el país.

1.4. Tierras ancestrales

El tema de las tierras ancestrales, es de suma importancia al momento de desarrollar el tema de la tenencia de la tierra. La palabra ancestral según el Diccionario de la Real Academia Española significa: "Perteneiente o relativo a los antepasados, remoto o muy lejano en el pasado, procedente de una tradición remota o muy antigua".⁹

Las tierras ancestrales, son aquellas tierras que le pertenecen a los pueblos indígenas por el hecho de pertenecer a sus antepasados, son tierras que se transmiten entre las diferentes generaciones por la simple tradición, su propiedad y posesión es de palabra.

Los pueblos indígenas y sus miembros tienen derecho, según el Artículo XXIII de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del hombre, así como el Artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, a delimitar y demarcar de su territorio por el Estado.

Esto quiere decir que el principal mecanismo que ha servido como garantía del derecho de propiedad territorial indígena que ha sido identificado por los órganos del sistema.

La Corte Interamericana en relación a este tema ha explicado que es necesario que se materialicen los derechos territoriales de los pueblos indígenas a través de la

⁹<http://dle.rae.es/?id=2XQyRds> (consultada el 9 de marzo de 2016)



adaptación de las medidas legislativas y administrativas necesarias para crear un mecanismo efectivo de delimitación y demarcación, que reconozca tales derechos en la práctica, derechos que en teoría tendrían que estar regulados legislativamente hablando, ya que son derechos inherentes.

La falta de demarcación y titulación de los territorios ancestrales, al impedir o dificultar el acceso de los pueblos indígenas y tribales a sus territorios y el uso y disfrute de los recursos naturales que en ellos se encuentran, los coloca en una situación de vulnerabilidad extrema que incide directamente sobre sus demás derechos humanos, incluidos derechos tales como la alimentación, el agua potable y a la salud.



CAPÍTULO II

2. Registro General de la Propiedad

Una de las principales instituciones, relacionada con el tema de la tenencia de tierra, es el Registro General de la Propiedad, involucrándose de la siguiente manera.

2.1. Definición

Se define al Registro General de la Propiedad, según la supremacía de la ley del ordenamiento jurídico de Guatemala, esto quiere decir, iniciando por la Constitución Política, seguida por el Código Civil para concluir con la ley específica.

Por lo que la Constitución Política de la República de Guatemala establece en el Artículo 230: " Registro General de la Propiedad. El Registro General de la Propiedad deberá ser organizadaefecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio Registro de la Propiedad y el respectivo catastro fiscal."

El Código Civil, Decreto número 106, establece en el Artículo 77 que: "El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias."



“Es una institución que ha sido creada por el Estado, esto quiere decir que es una institución del derecho público, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades, destinadas a dar fe para el aseguramiento de los derechos que de ellos se derivan.”¹⁰

“Inscribir quiere decir transcribir literalmente o extractar documentos públicos o privados y asentarlos en los folios de los libros o en los sistemas que se llevan en los correspondientes registros instituidos.”¹¹

Se puede concluir que el Registro General de la Propiedad es la institución pública encargada de brindar certeza jurídica de los bienes muebles e inmuebles registrables, resguardando y dando confianza a los propietarios de dichos bienes.

2.2. Antecedentes

El Registro General de la Propiedad tiene sus inicios en el año de 1877, durante el gobierno del General Justo Rufino Barrios.

Teniendo como una única ubicación el registro en la ciudad capital, que a través de los años y con el fin de atender las necesidades de los ciudadanos se fueron estableciendo registros en otros departamentos, así como eliminando registros, después de 138 años de su creación, en la actualidad se cuentan con dos registros: Registro General de la Zona Central, el cual tiene carácter de registro general, cuya sede se encuentra en la

¹⁰Registro de La Propiedad. “Doctrina-jurisprudencia, Reglamento-arancel”Pág. 1.

¹¹Ibid.



9ª. avenida 14-24, zona 1, ciudad Guatemala y el segundo registro, cuya sede se encuentra en el departamento de Quetzaltenango. La sede actual del Registro General de la Propiedad de la Zona Central, albergaba antes del año de 1976, la Corte Suprema de Justicia.

Las operaciones y procedimientos que se realizaban en el Registro General de la Propiedad se volvían con el tiempo obsoletos, lo que hacía muy difícil cumplir con eficiencia sus funciones, ya que en el pasado, las operaciones que se llevaban en el registro eran realizadas a mano en los libros mayores que se encontraban registrados en dicha institución, y al pasar del tiempo se tuvo la necesidad de modernizar el sistema operativo del registro.

El proceso de modernización y reforma del Registro de la Propiedad inició en el año de 1996 con la implementación de un sistema de operación electrónico y la digitalización de los libros físicos.

Adicionalmente, se implementó un sistema de consulta a distancia a través de internet con el objeto de facilitar la consulta de las fincas para los notarios, así como para los usuarios, pero para poder tener esta ventaja se debe de tener por parte del cliente con código de identificación de la propiedad para así poder gozar de este beneficio.

Fue entonces que en el año 2004, se le dio inicio a una evidente actualización, reestructuración y modernización a las instalaciones, así como al equipo utilizado en el registro, permitiendo de este modo tener un mayor control en la atención que se le



brinda al público siendo un servicio ágil y eficaz y de este modo poder garantizar a los usuarios la seguridad jurídica registral que el Registro General de la Propiedad tiene que brindar a la población guatemalteca.

2.3. Misión y visión

2.3.1. Misión

La misión que tiene el Registro General de la Propiedad: "Es la de brindar certeza y seguridad jurídica del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles y muebles identificables, inscribiendo los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales de conformidad con la ley."¹²

La misión también se ve reflejada en el objetivo de administrar el Registro General de la Propiedad: "Con apego a la Constitución Política de República, leyes, normas y procedimientos que lo rigen, bajo el principio de la mejora continua, en búsqueda de la excelencia de los servicios registrales, por medio de la idónea utilización del talento humano, los recursos tecnológicos y financieros, para lograr la satisfacción eficiente y eficaz de los requerimientos de los usuarios de la institución."¹³

Por lo tanto, se puede concluir que la misión del Registro General de la Propiedad es administrar la institución de tal manera que poder llegar a brindar a los usuarios de la misma, la seguridad y certeza jurídica en los actos que realizan sobre los

¹²Registro General de la Propiedad "Calendario 2010" Pág. 2.

¹³<https://www.rgp.org.gt/index.php/vision-y-mision> (Consultada el 20 de diciembre de 2015)



bienesmuebles e inmuebles registrables y demás derechos reales, apagándose siempre en las disposiciones de la ley.

2.3.2. Visión

“Ser un Registro que asumiendo un liderazgo efectivo, propicie el marco jurídico apropiado, preste al usuario un servicio eficiente, personalizado, con procesos certificados totalmente automatizados, a distancia y de forma sostenible, con una estructura adecuada y un personal competente y comprometido.”¹⁴

De igual manera consiste en constituirse como una institución referente del gobierno electrónico de Guatemala, para ostentar la máxima calidad y eficiencia de los servicios que prestan, innovando constantemente los procesos que garanticen la satisfacción de los usuarios del Registro General de la Propiedad.

“Busca por medio de sus principales funciones resguardar la seguridad jurídica registral y dar publicidad a la que en él se encuentra inscrito, garantizando a los notarios, usuarios y a la sociedad guatemalteca en general el respeto al derecho de la propiedad.”¹⁵ Por lo que el Registro General de la Propiedad tiene como visión llegar a constituirse como una institución que brinde un servicio eficaz y seguro para todo aquel usuario de la institución al momento de que el mismo usuario haga las inscripciones de sus bienes registrales, y llegar a ser un referente en el gobierno electrónico de Guatemala.

¹⁴Registro General de la Propiedad. **Op Cit.**

¹⁵<https://www.rgp.org.gt/index.php/vision-y-mision> (consultada el 23 de diciembre de 2015)



2.4. Organización

2.4.1. Despacho del registrador general

Es el órgano superior el cual establece las directrices para el funcionamiento de la institución, su función es velar por el eficiente desenvolvimiento de las unidades administrativas.

Ejecutar el nombramiento, promoción y remoción del personal que integra el registro. Para el cumplimiento de sus funciones cuenta con un Registrador Sustituto y Registradores Auxiliares, un segundo Registro de la Propiedad con sede en el departamento de Quetzaltenango y la unidad de auditoría.

2.4.2. Despacho del registrador sustituto

Es el auxiliar del Registrador General en el desempeño de sus funciones y lo sustituye en ausencia temporal del mismo.

Cumple las funciones que le asigne la ley y las mismas que se le sean asignadas por parte del Registrador General para que sea un auxiliar efectivo del registro general y evitar la sobre carga de trabajo.

2.4.3. Secretaría general

Es la encargada de dar cumplimiento a la función operacional y procedimientos de la actividad registral. Tiene como cargo el reparto de los títulos inscribibles que se



presentan a la institución, así como resolver las solicitudes en general, que se presentan por parte de los notarios y los usuarios en particular.

2.4.4. Gerencia general

Tiene a su carga el desarrollo y el cumplimiento de las directrices dictadas por el Registrador General, incluyendo las actividades de índole administrativa, inherentes al Registro. Se encarga de la capacitación y contratación de personal, así como dirigir lo relativo al departamento de recursos humanos y dar apoyo para el funcionamiento en general para lograr los objetivos y eficaz funcionamiento del Registro General de la Propiedad, y supervisar el real funcionamiento de cada uno de los departamento de la institución.

2.4.5. Registradores auxiliares

Tienen como función se de apoyo al Registrador General, así como para el Registrador Sustituto en las firmas de los documentos y asientos registrales, así como velar por la correcta inscripción que se realizan de los diferentes documentos presentados al Registro General de la Propiedad, debido a que el Registro General de la Propiedad brinda certeza jurídica en todas las inscripciones realizadas en las diferentes fincas registradas.



2.4.6. Departamento de asuntos jurídicos

Es el departamento esencial dentro de la organización del registro, ya que tiene a su cargo la precalificación y post-calificación de los documentos, asesorando a los revisores y operadores en la operación de los mismos, rinda atención a los notarios y usuarios con relación a los criterios de calificación registral.

2.4.7. Departamento de auditoría

Su fin es el fortalecimiento de controles internos y verificar la exactitud de los datos contables de toda actividad registral.

2.4.8. Departamento de tesorería

Realiza la recepción y entrega de documentos que ingresan al registro efectuando los cobros de conformidad con el arancel que rige a la institución por las diferentes operaciones que se efectúan.

2.4.9. Departamento de contabilidad

Departamento administrativo en la estructura del registro que su fin principal es llevar el control contable del Registro, así como llevar el control de los documentos referentes a bienes muebles e inmuebles a operadores, certificaciones y nóminas de empleados.



2.4.10. Departamento de certificaciones

Extender certificaciones a los usuarios que las soliciten, en las cuales se hace constar el dominio, desmembraciones, gravámenes etc., que afectan a los bienes inscritos en el mismo registro.

2.4.11. Departamento de testamentos

Tiene a su cargo el registro de testamentos y donaciones por causa de muerte, así como el control y registro de los avisos notariales que se presenten con relaciones a las donaciones por causa de muerte y los testamentos.

2.4.12. Comisión nacional de reforma registral

Es la comisión encargada de formular los programas de reforma de los registros públicos, elaborar y proponer presupuestos y el de los registros de la propiedad, así como unificar criterios que tienden a facilitar los trámites a los usuarios, agilizar las labores registrales, mejorar los procedimientos de inscripción y tecnificar las funciones operativas con equipos modernos, dictando las medidas que deban observar los registros de toda clase para la modernización de sus servicios.

Dicha comisión, está integrada de la siguiente manera:

Registrador General de la Propiedad: Quien la presidirá y ejecutará la política que la comisión acuerde, de conformidad con las normas vigentes para el Registro.



Tres delegados del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala.

Tres delegados del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial: por cada uno de los delegados que conforman la comisión se nombrará un suplente, que podrá asistir a las sesiones con voz pero no tendrá voto. Los delegados del Colegio de Abogados y Notarios y del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial desempeñarán sus cargos "ad honorem".

En forma de conclusión se puede indicar en forma de esquematizar la organización administrativa del Registro General de la Propiedad de la forma siguiente:

- Despacho del Registrador General.

- Despacho del Registrador Sustituto.

- Secretaría General.
 - 1) Gerencia general.

 - 2) Registradores auxiliares.

 - 3) Departamento de asuntos jurídicos.

 - 4) Departamento de auditoría.



- 5) Departamento de tesorería.
- 6) Departamento de contabilidad.
- 7) Departamento de certificaciones departamento de testamentos.
- 8) Comisión nacional de reforma registral.

2.5. Funciones del Registro General de la Propiedad

Las funciones del Registro General de la Propiedad se pueden dividir:

Primero, en las que la Constitución Política de la República de Guatemala, segundo, funciones derivadas del Código Civil; tercero, las funciones que se derivan de la Ley del Registro de Información Catastra y cuarto, funciones que se derivan de sus reglamentos. En forma general, se puede determinar que como funciones principales tiene la de: "Inscribir, anotar y cancelar los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, así como anotar los testamentos y dar publicidad a través de certificaciones, informes, consulta electrónica y consulta a distancia."¹⁶

La Constitución Política de la República de Guatemala en lo establecido en el Artículo 230 determina que el Registro General de la Propiedad tendrá como función, la de

¹⁶Registro General de la Propiedad. Op. Cit. Pág. 27.



organizar para que en cada región del país se establezca un registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.

Dentro del articulado del Código Civil específicamente en el libro cuarto, "Del Registro de la Propiedad" se encuentran varias de las funciones que el Registro General de la Propiedad tiene, pero para mencionar las funciones más importantes en relación al tema tratado se mencionan las siguientes:

El Artículo 1125 establece que se debe inscribir en el registro, los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y los derechos reales que recaen sobre los mismos, títulos traslativos de dominio de los inmuebles, la posesión que conste en título supletorio legalmente expendido; las concesiones otorgadas por el ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas, la prenda común la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial, las inscripciones hipotecarias y prendarias, servidumbres, cancelar las inscripciones cuando sean más de 15 de dominio o hipotecas y abrir una nueva con los datos de las inscripciones.

La Ley del Registro de Información Catastral regula que el Registro General de la Propiedad, como entidad colaboradora del catastro en Guatemala, debe de realizar los saneamientos al momento que el Registro de Información Catastral le provea los análisis realizados en los catastros.



2.6. Sistemas Registrales

2.6.1. Atendiendo a la forma en que se conciben los registros públicos

Existen 4 sistemas referentes a la forma en que se conciben los registros públicos, los cuales son:

Sistema francés, este sistema indica que aunque los títulos no estén inscritos en el registro, los contratos surten efectos entre las partes, existe un plazo para presentar los títulos ante los registros, el mecanismo de inscripción es mediante la transcripción. los títulos a la hora de su inscripción deben de llevar duplicado, se lleva un índice alfabético y por fincas, al momento de controversia entre las inscripciones, se aplicará dándole prioridad al día de presentación pero si coinciden en el día se aplica la regla de cual fue autorizado primero, es importante indicar que existe relación directa con el catastro.

El sistema alemán, señala la existencia de un registro constituido, no hay plazo para la presentación de los títulos pero por ser constituido se presentan con rapidez, se utilizan ciertos datos para su mecanismo de inscripción, al momento de presentar el título no se debe de presentar con duplicado, existencia de un folio real, se tiene como prioridad al orden de presentación en cada día, en el sistema alemán, no existe vinculación con el catastro con las inscripciones, anotaciones y cancelaciones que se realizan el registro general de la propiedad, generalmente y debido a la forma de adquirir la propiedad de la tierra, ya que es por la inscripción, por lo tanto se puede verificar que la realidad y lo registral coinciden.



El sistema español, indica la existencia de un registro declarativo, salvo la hipoteca, no existe plazo para la inscripción de los títulos, utiliza el sistema de transcripción pero únicamente de cláusulas que produzcan efectos reales, frente a terceros, no se presentan con duplicados y se rigen por un folio real, prioridad esencialmente establecido al momento de presentación del material o telemática, fax o cualquier otro medio que la tecnología permita, catastro incluido en el registro y en relación con otras instituciones vinculadas.

El sistema australiano o torrens, inmatriculación voluntaria y luego todas las negociaciones son de inscripción obligatoria, no hay plazo, pero ya que el registro da el título, debe acudir al mismo para materializar la negociación.

Este sistema es en relación al sistema que se debe de utilizar, utiliza el sistema de archivo de documentos, esto quiere decir que se elaboran los títulos reales con su duplicado en el propio registro, el original lo archiva el registro y el duplicado se da al adquirente o titular registral, las anotaciones se hacen en el título real original y se hace la anotación en el duplicado, no hay una prioridad, sino que existe un sistema de archivo por fecha de elaboración de los documentos, existencia de un relación relativa con el catastro.

2.6.2. Atendiendo a los efectos de la publicidad registral

Primer sistema: "Se concibe de mera inoponibilidad frente a terceros de los títulos no inscritos, conociéndose este tipo de registros, como de documentos o de deedssystems. En este sistema, el registro lo que informa a través de la publicidad que



da, es que respecto de determinado bien, hay varios títulos y que alguno de los que están archivados corresponde al propietario, sin saber exactamente cual es.”¹⁷

Segundo sistema, en este sistema el adquiriente se encuentra protegido en virtud de la inversión que realizó y por el registro, respaldado por una normativa coherente y completa, “da esa certeza: lo inscrito en el registro es lo que se garantiza y en consecuencia salvo mala fe demostrada del propio adquiriente, su derecho prevalece sobre el de cualquier otro.”¹⁸

2.6.3. Atendiendo a la estructura de organización administrativa de los registros públicos

Primer sistema, este sistema hace relación a la organización administrativa de los diferentes registros públicos, es relativo a una forma de organización difusa, claro ejemplo es la forma de organización difusa es el caso de Guatemala, país, en el cual cada registro funciona relacionado o con su propio ministerio o de manera independiente, entre los cuales se pueden mencionar el Registro Mercantil, propiedad intelectual los cuales son dependientes del Ministerio de Economía.

Segundo sistema, este sistema se entiende que se refiere a una estructura administrativa común, se debe de entender, entonces este sistema indica que por lo menos en relación a los registros patrimoniales por un lado y por otro se encuentran los registros personales.

¹⁷ Figueroa, Claudia Lavinia y Daniel Ubaldo Ramírez. “Derecho registral”. Pág. 27.

¹⁸ *Ibid.*



2.6.4. Atendiendo a la forma de prestación de servicios

Se puede entender que un registro brinda sus servicios de forma concentrada o de forma descentralizada. El criterio de servicios de manera concentrada, establece que los servicios únicamente se deben de prestar en la sede central de las oficinas registrales, por lo que no es posible acceder al registro público sino es acudiendo a las sedes físicas.

El criterio de servicio de manera descentralizada, establece que los servicios deben descentralizarse, esto quiere decir que cualquier actividad relacionada con el registro puede hacer que no se deben de presentar a la sede del registro, se puede realizar en cualquier parte del país, o estaciones remotas del país. Ejemplo de este criterio en Guatemala, está el Registro de la Propiedad.

2.7. Finca para el Registro de la Propiedad

Antes de entender qué es la finca para el registro de la propiedad, se debe de tener claro que: “El derecho registral inmobiliario es la rama del derecho registral, que consiste en el conjunto de principios, doctrinas, instituciones y normas jurídicas de carácter registral que tiene como objeto regular 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 defectos derivados de dicha registración. La palabra registración incluye todos los asientos que pueden practicarse en el registro.”¹⁹

¹⁹Palacios Echeverría, Iván. “Manual de derecho registral”. Pág. 13.



Ahora ya que se estableció que el derecho registral inmobiliario ve lo relativo a los asuntos que recaen sobre fincas, se puede establecer que para el Registro General de la Propiedad, se va a entender el concepto de finca como la forma de identificar registralmente a un bien inmueble, la cual se hará constar en un folio real, el cual es el folio del libro donde se harán constar las anotaciones que recaen sobre derechos reales.

2.8. Requisitos de la primera inscripción de dominio

Los requisitos de la primera inscripción se encuentran regulados en el Artículo 1131 del Código Civil, Decreto-Ley 106, en el cual se regula que entre los requisitos se debe de establecer si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geodésimo nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si lo tuviera, tales datos expresarán en el documento que se presente para su inscripción en Registro de la Propiedad respectivo y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, que se encuentren colegiados activos en la República de Guatemala.

2.9. Modificaciones a la primera inscripción de dominio

Se regula en el Código Civil, Decreto-Ley 106, en el Artículo 1130 que la 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 únicamente podrá modificarse, ampliarse o enmendarse en los casos siguientes: en virtud de resolución judicial firme, esto quiere decir que haya sentencia dictada, en virtud a la presentación de testimonio de escritura pública, y en los demás casos que expresamente autorice la ley, ejemplo de esto es la rectificación de área.



CAPÍTULO III

2. Registro de Información Catastral

Registro creado con la finalidad que contar con una institución que tuviera la función exclusiva de llevar el catastro en Guatemala.

3.1. Definición

El Registro de Información Catastral es una institución del Estado, autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios.

Es la autoridad competente en materia catastral que tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, orientado a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra, y actúa en coordinación con el Registro General de la Propiedad.

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



Sintetizando, se puede definir al Registro de Información Catastral como aquella institución estatal autónoma, con patrimonio y recursos propios, que tiene como objeto todos los asuntos en materia catastral nacional, que trabajará en conjunto con el Registro General de la Propiedad, sin perjudicar las funciones esenciales de dicho registro.

3.2. Antecedentes

Por la problemática de la tenencia de la tierra que se ha vivido por décadas en Guatemala, se vio con la necesidad de crear una institución encargada de velar por establecer, mantener y actualizar todo el tema del catastro nacional, por lo que con la firma de los Acuerdos de Paz, se concretó por parte del Congreso de la República de Guatemala, en el mes de junio del año 2005, la aprobación de una ley que le daría creación a dicha institución específica, la ley aprobada fue el Decreto 41-2005, Ley del Registro de Información Catastral de Guatemala-RIC-, con la aprobación de dicha ley se creó la institución que se le denominó Registro de Información Catastral –RIC-.

El Registro de Información Catastral es una institución relativamente joven, que tiene a su cargo resolver problemas graves que han venido causando estragos en la historia de Guatemala.

Como lo es el tema de la tenencia y el uso de la tierra, con la firma de los Acuerdos de Paz, en los cuales Guatemala se comprendió a realizar varios cambios, se pretende



que con la creación de una institución encargada exclusivamente para llevar a cabo el catastro nacional se pueda llegar a tener un mejor control de la tenencia de la tierra en el País y así poder terminar con uno de los mayores problemas de la historia de Guatemala.

En el Acuerdo de Paz Firme y Duradero se reconoce que el problema de la tierra constituye el sustrato estructural de las condiciones que provocaron el enfrentamiento armado de las últimas cuatro décadas.

Los Acuerdos de Paz constituyen la piedra angular para el desarrollo agrario de Guatemala, tanto por los compromisos que ahí se expresan, sino que también representan la oportunidad de recuperar la expresión creadora del pueblo guatemalteco, de sus técnicos profesionales.

El Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria plantea una estrategia general para proteger la propiedad de la tierra. Uno de los puntos que se establecieron para realizar el fortalecimiento de la propiedad, fue la reforma legal en materia propiedad, por lo que en la literal G, numeral 38 del mencionado acuerdo, se propone la creación del Registro de la Propiedad Inmueble y Catastro.

Para poder cumplir con lo establecido en los Acuerdos de Paz en relación al tema de la tenencia de la tierra, antes mencionado, en el año 1997 mediante el Acuerdo Gubernativo número 307-97, se crea la Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra –PROTIERRA-.



Cuyo objetivo principal fue la coordinación de los esfuerzos gubernamentales para implementar la correcta y eficaz ejecución de los programas y proyectos que se implementaran en ese sentido. Dentro de esta comisión se crea la Unidad Técnico Jurídica denominada UTJ PROTIERRA, dentro de los objetivos principales de esta unidad fue establecer los procesos catastrales y hacer las propuestas de la Ley del Registro de Información Catastral.

En 15 de agosto de 2003, mediante el Acuerdo gubernativo 426-2003 se adscribe a la Unidad Técnico Jurídica al Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, teniendo como responsabilidades la de planificar, coordinar, dirigir, ejecutar y administrar todas las actividades relacionadas con el proceso de establecimiento y mantenimiento catastral a nivel nacional.

Fue entonces que el año 2005, el Congreso de la República mediante el Decreto 41-2005 se emite la Ley del Registro de Información Catastral –RIC–.

Como uno de los instrumentos que permitan el cumplimiento de todos aquellos compromisos que se adquirieron con la firma de los Acuerdos de Paz, dentro de los compromisos adquiridos estaban: la justicia agraria la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra y el desarrollo sostenible en el campo en condiciones de igualdad.

El Registro de Información Catastral se regirá por la normativa de la Ley del Registro de Información Catastral así como de sus regamentos.



Pero, de igual forma se aplicarán las leyes del ordenamiento jurídico guatemalteco que tengan relación con el objetivo y la naturaleza del Registro de Información Catastral, entre esas leyes están el Código Civil y el Reglamento del Registro General de la Propiedad.

2.3. Misión y Visión

a) Misión: “Establecer, mantener y actualizar el catastro nacional para construir un registro público orientado a la certeza jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra.”²⁰

La misión del Registro de Información Catastral se concentra en ser la institución encargada de llevar a cabo todo lo relacionada con el catastral nacional, ya sea establecer, mantener o actualizar el catastral con el fin de construir ante la población guatemalteca, un registro público que brinde certeza jurídica de la propiedad y la tenencia de la tierra.

b) Visión: “El Registro de Información Catastral argumenta que es una institución de servicio auto sostenible que genera y administra información catastral confiable, para múltiples fines, como base para el desarrollo de la nación.”²¹

La visión del Registro de Información Catastral se funde en ser la institución auto sostenible, encargada de administrar toda la información catastral de manera

²⁰Registro de Información Catastral “Folleto Informativo”. Pág. 2.
²¹“Ibid.”



confiable para llevar a cabo sus diferentes fines para ayudar al desarrollo de la nación en relación al tema del catastro nacional.

3.4. Organización

La organización del Registro de Información Catastral se encuentra regulada en el título II de la Ley de Registro en la que se establece que se organizará por:

- Consejo Directivo del Registro de Información Catastral.

- Dirección Ejecutiva Nacional.

- Direcciones Municipales de Registro de Información Catastral.

Además de estos departamentos que conformarán la organización del Registro, el mismo Registro podrá crear unidades técnicas y administrativas que sean necesarias para llegar a cumplir con todas las funciones que se le fueron asignadas.

La Dirección Ejecutiva Nacional será la encargada de establecer las normas para sus funciones así como los métodos y procedimientos internos de la misma.

Consejo Directivo del Registro de Información Catastral: el órgano rector del Registro de Información Catastral es el Consejo Directivo, el cual está conformado de la siguiente manera: El Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación, quien lo preside, y como suplente el Viceministro que él designe. El Registrador General de la Propiedad



y como suplente el Registrador sustituto. El Director del Instituto Geográfico Nacional y como suplente el Subdirector. Un delegado de la Asociación Nacional de Municipalidades -ANAM-. Un delegado nombrado por el Colegio de Ingenieros de Guatemala. Un delegado nombrado por el Colegio de Ingenieros Agrónomos de Guatemala. Un delegado nombrado por el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala.

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

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

El Consejo Directivo del Registro de Información Catastral, contará con un Consejo Técnico el cual será su asesor.

Dicho consejo estará formado por un representante de cada uno de los Colegios Profesionales que manifiestan y justifiquen ante el Consejo Directivo el interés para participar, cuya participación debe de ser aprobada por el Consejo Directivo, se registrará por el Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral.

La ley establece que para poder ser parte del Consejo Directivo del Registro de Información Catastral, se debe de ser guatemalteco, estar en el pleno goce de sus

derechos civiles y ser mayor de edad. Cabe mencionar, que son requisitos muy paupérrimos para ser parte de un Consejo de suma importancia de control catastral en el país.

El Consejo Directo del RIC tiene entre sus atribuciones:

- Definir la política catastral y velar por el cumplimiento de las funciones del Registro de Información Catastral contempladas en la ley.
- Determinar el orden prioritario de las zonas a catastrar.
- Aprobar la política salarial y el reglamento interno de trabajo del Registro de Información Catastral.
- Establecer Direcciones Municipales del Registro de Información Catastral.
- Aprobar la estructura organizativa y funcional del Registro de Información Catastral, a propuesta de la Dirección Ejecutiva Nacional.
- Elaborar la debida propuesta de Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral luego deberá de elevarla al Organismo Ejecutivo, para que después del estudio realizado por dicho organismo, sea aprobado mediante el Acuerdo Gubernativo respectivo.



- Aprobar los manuales de operaciones y reglamentos internos, a propuesta de la Dirección Ejecutiva Nacional.

Estará a cargo de la Dirección Ejecutiva Nacional, un director, a quien le corresponde llevar a cabo la coordinación de las acciones, la ejecución de las disposiciones y resoluciones que emanan del Consejo Directivo del Registro de Información Catastral.

Dicho Director fungirá como Secretario del Consejo Directivo, con voz pero no tendrá voto.

Será nombrado por el Consejo Directivo, mediante convocatoria pública en el Diario Oficial y como mínimo en uno de los diarios de mayor circulación del país.

Quienes aquellas personas que deseen ser Director deben de llenar los siguientes requisitos:

- Ser guatemalteco.
- Estar en el goce de sus derechos civiles.
- Contar el título profesional a nivel universitario y ser colegiado activo.
- Acreditar más de cinco años de ejercicio profesional.



- Acreditar experiencia en el ramo catastral.

El Director Ejecutivo Nacional del RIC tendrá entre sus funciones:

- a) Planificar, organizar, dirigir la ejecución y controlar todas las actividades administrativas, técnicas y jurídicas del Registro de Información Catastral de acuerdo con las políticas establecidas por el Consejo Directivo del Registro, siendo responsable ante el Consejo 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 hubiere 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) 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.

Direcciones Municipales del Registro de Información Catastral Dichas direcciones estarán a cargo de un director nombrado por el Consejo Directivo del Registro de Información Catastral a propuesta del Director Ejecutivo, a quien corresponde la ejecución de las operaciones técnico-jurídicas y administrativas en su municipio de



acuerdo con lo establecido en la ley respectiva y sus reglamentos, o sea la Ley del Registro de Información Catastral y sus respectivos Reglamentos.

Para poder ser Director Municipal del Registro de Información Catastral se debe de ser:

Guatemalteco, gozar de sus derechos civiles, contar con formación en materia catastral. Preferentemente hablar el idioma indígena predominante en el municipio donde estará ubicada la dirección.

Las Direcciones Municipales del Registro de Información Catastral contarán con una oficina la que se denominará Oficina de Apoyo Social. Dicha oficina tendrá como función la de asistir a las comunidades o personas individuales en la solución de sus problemas catastrales cuando ellos no tengan capacidad de poder resolverlos por sus propios medios. Todo lo referente como su estructura, funcionamiento se regulará por el Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral.

3.5. Funciones

La Ley del Registro de Información Catastral establece que las funciones de dicho Registro serán las siguientes:

- Establecer, mantener y actualizar el catastro nacional de acuerdo a lo preceptuado en la Ley del Registro de Información Catastral y sus reglamentos.



- Definir políticas, estrategias y planes de trabajo en materia catastral para poder llevar a realizar el fin por el cual fue desarrollado.
- Registrar y actualizar la información catastral como responsabilidad exclusiva del Estado, y extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y de cualquier otro documento que esté disponible.
- Definir políticas para percibir y administrar los ingresos provenientes de la prestación de servicios y venta de productos catastrales.
- Proveer al Registro de la Propiedad la información que en los análisis realizados en el proceso catastral se determine que es susceptible de saneamiento, coordinando las actividades para tal efecto.
- Coadyuvar en los estudios necesarios para la definición de los problemas nacionales relativos a la propiedad y tenencia de la tierra y en los propuestas jurídicas de su solución.
- Promover el intercambio y la coordinación de la información básica del Registro de Información Catastral con la de otras instituciones, a efecto de obtener su máximo aprovechamiento en beneficio del desarrollo nacional.
- Coordinar con el Registro General de la Propiedad la información básica registro-catastro. Promover informes y estudios técnicos de las zonas en proceso



catastral o catastradas a las instituciones responsables de la resolución de conflictos agrarios, a aquellas encargas de programas de adjudicación de tierra y de regularización de la tenencia de la misma y cualquiera otra institución estatal o privada que lo solicite.

Entre otras funciones que la misma Ley del Registro de Información Catastral le establezca así como sus respectivos reglamentos.

3.6. Diferencias entre el Registro General de la Propiedad y el Registro de Información Catastral

La diferencia más importante entre estos dos registros, los cuales tienen una relación vinculada con la tenencia de la tierra en Guatemala, radica en la competencia que se les fue atribuida a cada uno.

Se debe de entender que a pesar de tener relación directa con la tenencia de la tierra, estos dos registros no se encuentran relacionados, ya que los dos son entidades separadas, creados para diferentes fines.

El Registro General de la Propiedad es la entidad pública encargada, la única entidad competente de realizar las inscripciones anotaciones y cancelaciones de los actos y contratos relacionados con el dominio y demás derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles. Mientras que el Registro de Información Catastral, se creó con la finalidad de tener una institución encargada de llevar a cabo el proceso catastral del



país, esto quiere decir en otras palabras más sencillas, ser el encargo de la medicación territorial del país.

Todo lo contrario es en España, ya que en dicho país no se pueden separar estos dos temas, catastro, y propiedad, ya que existe una vinculación registral al momento de llevar el catastro y la inscripción registral. "Existe una relación directa entre el registro de las inscripciones que sufrirá una finca ya sea por un acto jurídico o un contrato con las diferentes modificaciones que tendrá por el proceso catastral que la misma sufra."²²

²²Pérez Fernández del Castillo, Bernardo "Derecho registral". Pág. 19.



CAPÍTULO IV

4. Extralimitación de funciones por parte del Registro de Información Catastral y la violación de los derechos de los propietarios de los predios catastrados

Por medio de análisis realizados a diferentes expedientes se logra identificar la extralimitación de funciones del Registro de Información Catastral.

4.1. Análisis de expedientes

Luego de haber expuesto cada una de las funciones que les competen a cada uno de los registros que se encuentran involucrados en las cuestiones de catastro y la inscripción de la tenencia de la tierra en Guatemala, siendo estos el Registro General de la Propiedad y el Registro de Información Catastral se entrará al análisis de diferentes expedientes con la finalidad de exponer la extralimitación de funciones por parte del Registro de Información Catastral y la violación de los derechos de los propietarios de los predios catastrados como consecuencia de la misma extralimitación de funciones por parte de dicho registro.

A pesar que la ley es clara en establecer cuáles son las funciones que tiene el Registro de Información Catastral en relación al catastro y tenencia de la tierra en Guatemala, Éste en el desarrollo de sus funciones ha incurrido en una grave extralimitación de las funciones que le compete, ya que se está atribuyendo funciones que son exclusivas del Registro General de la Propiedad, dando como resultado una duplicidad de



inscripciones en la columna de dominio y en la columna de anotaciones de cada una de las fincas que fueron en su momento objeto del catastro.

En el Decreto número 41-2005, Ley del Registro de Información Catastral se indica que para el Registro de Información Catastral se entenderá por predio el polígono que sirve de unidad territorio del proceso catastral, que se identifica con un código de clasificación catastral, y como predio catastrado se entenderá en el cual se han consumado las operaciones técnicas del análisis catastral y jurídico y que han obtenido la declaración. Asimismo, se hace la distinción entre:

Predio catastral regular es aquel predio en el cual, habiéndose consumado los operaciones de análisis catastral y jurídico, los datos de la investigación registral y los obtenidos en el levantamiento de información catastral coinciden, y que, por consiguiente ha obtenido la declaración respectiva, establecida por la ley.

Predio catastral irregular, es el predio que, después del análisis catastral y jurídico, no está inscrito en el Registro General de la Propiedad, o estando inscrito presente irregularidades de las siguientes tipificaciones:

- Aquellos cuya única irregularidad sea la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad.
- Los que tengan diferencias entre el área inscrita en el Registro de la Propiedad y el área establecida físicamente, no obstante lo anterior, no se considerarán predios irregulares por su extensión los que se encuentran en los siguientes



casos: si el área inscrita de un predio es menor o igual a mil metros cuadrados y el área catastral se excede hasta en un veinte por ciento.

- Si el área inscrita está entre más de mil metros cuadrados hasta novecientos mil metros cuadrados y el área catastral excede hasta en un diez por ciento.

- Defectos de área: cuando el área resultante del levantamiento catastral sea menor del área registralmente inscrita se considerará un defecto. Una vez estando firmada dicha declaración se hará la anotación respectiva en el Registro General de la Propiedad, pero automáticamente quedará regularizada de conformidad con el área real consignada por el Registro de Información Catastral.

- Cuando el área de la inscripción registral se anteponga la leyenda “más o menos”.

- Cuando sobre el mismo predio exista más de un registro o título de propiedad.

- Cualquier otra irregularidad no contemplada en los casos anteriores que resulte del proceso catastral o cualquier combinación de las anteriores irregularidades.

- Y que por consiguiente hayan obtenido la declaración establecida por la misma ley.



Tanto los predios catastrados regulares como irregulares, deben de contar con una declaración la cual se encuentra establecida en los artículos 35 y 36 respectivamente de la misma ley, esta declaración será notificada al Registro General de la Propiedad, quien deberá realizar en el caso de los predios catastrados regulados una inscripción en la columna de dominio de las fincas y en el caso de los predios catastrados irregulares deberá de hacer una inscripción especial en la columna de dominio de las fincas, la ley es clara en establecer que el estudio realizado por parte del Registro de Información Catastral, deberá ser entregada al Registro General de la Propiedad, para que éste realice la respectiva inscripción en la columna de dominio de la finca.

Para dejar claro el tema de la columna de dominio, se debe de entender que el Registro General de la Propiedad, trabaja *bajo folio real*, el folio real es el folio del libro donde se registran las anotaciones sobre los derechos reales de un bien.

El folio real se compone por dos partes, la primera que es la de dominio y la otra es la de hipotecas, en la parte de dominio se encuentran los datos registrales de la columna de cancelaciones de anotaciones preventivas, la columna de anotaciones preventivas.

La columna de dominio y/o derechos reales y la columna de desmembraciones y cancelaciones; y del lado de hipotecas están: la columna de cancelaciones de anotaciones preventivas, la columna de anotaciones preventivas, la columna de hipotecas y la columna de cancelaciones de hipotecas.



4.1.1. Análisis expediente 1

Finca mil setecientos treinta y dos(1732), folio veintinueve (29) del libro veintitrés(23) de Chiquimula.

Esta finca fue objeto del estudio catastral, donde se declaró como predio catastrado irregular, por no estar inscrito en el Registro General de la Propiedad, por lo que lo que debía proceder a hacer según lo establecido en la ley.

Después de haber realizado el estudio catastrado por parte del Registro de Información Catastral, dicho estudio debía de ser notificado al Registro General de la Propiedad para que éste por el único competente para realizar inscripciones, anotaciones y cancelaciones de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, en este caso lo que se llevó a cabo fue un acto sobre un bien inmueble, relacionado con el catastro sobre dicho bien.

Pero al realizar el estudio sobre la finca se determinó que la inscripción no la realizaron los operadores del Registro General de la Propiedad, sino que fue operada por un operador de verificación catastral, quienes no están facultados para realizar inscripciones en las columnas de las fincas.

Además, se pudo verificar que hay una duplicidad de inscripciones, ya que el estudio catastral se inscribió en la columna de dominio así como en la columna de anotaciones, dando como resultado una duplicidad de inscripciones sobre una finca, ya que la misma información establecida en la inscripción en la columna de dominio es la que se



establece en la columna de anotaciones, cuando la ley es clara al regular que el estudio catastral será anotado en la columna de dominio de las diferentes fincas que fueron objeto del estudio catastral.

4.1.2. Análisis expediente 2

Finca número trescientos veintisiete (327), folio ciento veintisiete (127), libro trescientos cinco (305) de Sacatepéquez.

Esta finca fue declarada como predio catastrado irregular por no contar con la respectiva inscripción en el Registro General de la Propiedad.

De igual manera que el anterior, se debería de inscribir una anotación especial por parte del Registro General de la Propiedad, en la columna de dominio posterior al estudio realizado por el Registro de Información Catastral.

Al analizar este expediente, se pudo notar que existe el mismo problema de duplicidad de inscripciones, ya que se inscribió una anotación especial en la columna de dominio como lo establece en la ley, la cual se encuentra inscrita en la inscripción dos de dominio de dicha finca y de igual manera se realizó una inscripción en la columna de anotaciones la cual consta en la inscripción letra A.

Otra extralimitación de funciones que se pudo notar fue que las inscripciones se realizaron por parte de un operador de verificación catastral y no por un operador



registraral y como ya se ha mencionado los competentes para realizar las diferentes inscripciones son los operadores registrales.

4.1.3. Análisis expediente 3

Finca número nueve mil trescientos cincuenta y siete (9357), folio trescientos cincuenta y siete (357) libro diecinueve E (19E) de El Petén.

El análisis de esta finca ayuda a ver la magnitud que tiene la extralimitación de las funciones que realiza el Registro de Información Registraral.

Según la inscripción número cuatro de dominio se declaró predio catastrado irregular por no estar inscrito en el Registro General de la Propiedad, realizando como en los otros casos duplicidad de inscripciones, ya que en la mencionada inscripción de dominio se hizo la anotación especial que manda la ley y de igual forma en la inscripción letra A de la columna de anotaciones preventivas se realizó la misma anotación especial.

Además, que las inscripciones fueron realizadas por un operador de verificación catastral, esta finca sufrió desmembraciones, esto quiere decir que de esta finca se crearon nuevas fincas, por lo que se considera ésta como la finca matriz, pero el Registro de Información Catastral cometió un error, ya que por cada desmembración que sufrió la finca, inscribió una anotación en la columna de dominio y en la columna de



anotaciones, dando como resultado no solo una duplicidad de inscripciones sino que múltiples inscripciones iguales.

Se pudo constatar que desde la inscripción número cuatro de dominio a la inscripción número 367 se inscribió la misma anotación en la columna de dominio así como en la columna de anotación preventiva letra a la letra MY se inscribió la misma anotación, no solo se duplicó la inscripción sino que se inscribió por cada desmembración la misma inscripción.

Lo que debería de proceder en este caso era realizar sólo una inscripción en la finca matriz para que quedara registro que la misma fue declarada predio catastral irregular y que sufrió desmembraciones y por cada finca nueva que se creó inscribir una anotación en la columna de dominio de cada nueva finca para que tuviera registro de dicha anotación.

4.1.4. Análisis del expediente 4

Finca número treinta y uno (31), folio ochenta y tres (83) del libro uno (1) de El Petén.

Como en los demás expedientes analizados se puede observar la duplicidad de inscripciones que se inscriben en el historial de la finca, ya que en la columna de dominio en la inscripción número diez se observa la inscripción realizada por el verificador catastral, donde se determinó que la finca es un predio catastrado irregular y de detalló en la misma inscripción el estudio catastral realizado a la finca.



Asimismo, se observa en la inscripción letra C de la columna de anotaciones preventiva que el verificador catastral realizó la misma inscripción.

4.2. Responsabilidades del Registro de Información Catastral

Dentro del cuerpo normativo, Decreto 41-2005, Ley del Registro de Información Catastral, se pueden encontrar reguladas las responsabilidades que tendrá a su cargo el Registro de Información Catastral referente al tema registral de los predios que fueron objeto de los estudios catastrales.

La ley regula que es responsabilidad del Registro de Información Catastral y del Registro General de la Propiedad, en las áreas de su competencia, la actualización tecnológica y procedimental, de los procesos de establecimiento y mantenimiento del registro catastral proveer al Registro General de la Propiedad la información que en los análisis realizados en el proceso catastral se determine que es susceptible de saneamiento, coordinando las actividades para tal efecto.

Coordinar con el Registro General de la Propiedad toda la información básica sobre el registro catastral de las fincas que fueron objeto del estudio catastral realizado por parte del Registro de Información Catastral. Es su responsabilidad recopilar la información registral relativa al dominio de las fincas y otros derechos reales, la cual será utilizada en el proceso de investigación para los diagnósticos de propiedad, análisis catastral y análisis jurídico.



Una vez definidas las zonas catastrales por parte del Registro de Información Catastral, deberá dar aviso al Registro General de la Propiedad para iniciar las coordinaciones entre ambos registros.

Una vez detectadas incongruencias entre los duplicados de los documentos que sirven de fuente primaria para los asientos que se efectúan en los libros de inscripciones, lo asentado en los libros de inscripciones o lo asentado en el historial de conservación de una finca, en los distintos análisis de información registral que se realizan en el proceso catastral.

El Registro de Información Catastral deberá informar al Registro General de la Propiedad, para que de oficio se verifiquen los resultados de análisis y su fuera procedente se operen las enmiendas respectivas.

El Registro de Información Catastral es responsable de remitir al Registro General de la Propiedad los estudios de depuración de los derechos de las diferentes fincas pro indivisas para la administración eficiente de la información de fincas inscritas en copropiedad.

4.3. Responsabilidades del Registro General de la Propiedad

El Decreto 41-2005, Ley del Registro de Información Catastral en el Artículo 52 que es responsabilidad del Registro de Información Catastral y del Registro de la Propiedad, en las áreas de su competencia, la actualización tecnológica y procedimental, de los procesos de establecimiento y mantenimiento registro-catastral. Tiene la responsabilidad



el Registro General de la Propiedad brindar gratuitamente toda la información necesaria para que el Registro de Información Catastral pueda realizar los estudios previos para los estudios catastrales.

En el caso que una finca tenga modificaciones de derechos, y la misma se encuentra en la zona declarada como zona catastral, es responsabilidad del Registro General de la Propiedad avisar al Registro de Información Catastral en un plazo no mayor de quince días a partir que se realizó la operación registral relacionada, para que realice las anotaciones pertinentes en los registros a su cargo.

El Registro General de la Propiedad deberá informar al Registro de Información Catastral el resultado de la verificación y operación con el efecto de la actualización por parte del Registro de Información Catastral.

Una vez notificada la declaratoria por parte del Registro de Información Catastral acerca de que una finca fue declarada como predio catastrado regular, el Registro General de la Propiedad es responsable de realizar la inscripción correspondiente.

La inscripción correspondiente que debe de realizar el Registro General de la Propiedad, ya sea por haber sido declarada como predio regular o predio irregular debe de ser en el dominio de la finca respectiva consignando el código de clasificación catastral asignando al predio y en consecuencia dicha información pasará a formar parte de los datos de identificación de la finca.



Cuando sea notificado el Registro General de la Propiedad acerca de la declaratoria de una finca declarada como predio catastrado irregular, deberá de realizar la inscripción especial en el dominio de la finca, la cual pasará a forma parte de los datos de identificación de la finca.

4.4. Extralimitación de funciones por parte del Registro de Información Catastral

El Registro de Información Catastral se está extralimitando en sus funciones registrales, al momento de realizar las inscripciones de los predios catastrales regulares e irregulares, ya que es una función exclusiva del Registro General de la Propiedad.

Como ya se analizó detalladamente la ley, el Registro de Información Catastral, tiene que comunicar al Registro General de la Propiedad, los resultados de los análisis catastrales realizados por medio de una declaración.

En dicha declaración se establece si una finca fue declarada como predio catastrado regular o como un predio catastrado irregular, y es el Registro General de la Propiedad el competente y responsable de realizar las inscripciones correspondientes en la columna de dominio de las fincas, dichas inscripciones pasarán a formar parte del historial de la finca.

No es función del Registro de Información Catastral realizar estas inscripciones, a pesar que la ley es determinante clara al regular quien será el encargado de realizar las inscripciones, el Registro de Información Catastral, se está atribuyendo funciones delicadas que no le competen.



No sólo se está extralimitando en realizar las inscripciones de las declaraciones de los predios catastrales regulares o irregulares, sino que está duplicando dichas inscripciones.

Está realizando las mismas inscripciones en la columna de dominio y en la columna de anotaciones preventivas, incurriendo en una grave duplicidad de inscripciones en una misma finca.

Se extralimita porque no aplica su funcionamiento, el Registro de Información Catastral es la entidad pública encargada de aclarar y llevar a cabo los estudios catastrales del país, pero se está atribuyendo funciones exclusivas del Registro General de la Propiedad.

El Código Civil, Decreto Ley 106, establece que el Registro de la Propiedad es la entidad pública de llevar a cabo las inscripciones, anotaciones y cancelaciones referentes a actos y contratos que recaen en el dominio y derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, dándole así la competencia exclusiva de realizar cualquier inscripciones en los folios reales de las fincas.

En la actualidad existen sesenta y ocho operadores registrales en el Registro General de la Propiedad, a quienes les compete exclusivamente llevar a cabo las inscripciones, pero en este caso no son ellos los que están realizando las inscripciones, sino que con verificadores catastrales los que realizan las inscripciones como se puede notar en el análisis de los diferentes expedientes que se analizaron en la presente investigación.



Los verificadores catastrales se están atribuyendo facultades que les compete con exclusividad a los operadores registrales.

El Registro de Información Catastral se extralimita en sus funciones al momento de realizar los planos de desmembración de las fincas que han sido declaradas dentro de las zonas catastrales, sin dar aviso previo al Registro General de la Propiedad de las zonas catastradas.

4.5. Consecuencias de la extralimitación de funciones del Registro de Información Catastral

Las consecuencias que surgen por la extralimitación de funciones por parte del Registro de Información Catastral, son muy puntuales.

Falta de fe registral. Como se sabe la fe pública es la que se poseen los registradores, para certificar la inscripción de un acto que consta en un registro público, el cual tiene autenticidad y fuerza probatoria desde que fue inscrito.

En este caso esta fe pública la poseen los dos registros, ya que por una parte el Registro de Información Catastral, tiene fe pública al momento de realizar los estudios catastrales y extender las declaraciones de predios catastrales, ya que tiene carácter de auténtico cada documento. Y por otra parte el Registro General de la Propiedad cuenta con fe pública registral al momento de realizar las operaciones en las fincas y extender certificaciones de las mismas.



Pero esta fe pública está siendo afectada como consecuencia de la extralimitación de funciones por parte del Registro de Información Catastral, ya que al momento de consultar un historial de una finca, se puede verificar la duplicidad y múltiples inscripciones tanto en la columna de dominio como en la columna de anotaciones preventivas de una finca.

Cuando en realidad no deberían de existir inscripciones duplicadas e inscritas varias veces.

Falta de certeza jurídica: “La certeza jurídica se refiere a al conocimiento jurídico claro y seguro de algo. Cuando se tiene certeza jurídica, se tiene la seguridad de que se sabe algo sin tener la posibilidad de equivocarse, aunque la certeza no implica veracidad o exactitud.”²³

Al encontrar una duplicidad de inscripciones en la columna de dominio y en la columna de anotaciones preventivas de una finca, y constatar que las mismas fueron realizadas por verificadores catastrales y no por operadores registrales, no se puede tener certeza jurídica porque los que son competentes para realizar inscripciones en estos casos son los operadores registrales no un verificador catastral, además que al momento de haber duplicidad de inscripciones hay ausencia de certeza.

Descontrol registral: la extralimitación de funciones por parte del Registro de Información Catastral, ha creado un descontrol registral, los trabajadores del Registro de

²³<http://definicion.de/certeza/> (consultada el 15 de enero de 2016)



Información Catastral argumentan que existe ambigüedad en la ley, ya que no se establece con claridad dónde se deben realizar las inscripciones de las declaraciones catastrales.

Pero si se remite a los artículos 35 y 36 del Decreto 41-2005, Ley del Registro de Información Catastral, se establece con claridad que el encargado de realizar las inscripciones es el Registro de la Propiedad.

Las declaraciones catastrales en el caso de los predios catastrados regulares deben de inscribirse en la columna de dominio y en caso de los predios catastrados irregulares debe de hacerse una inscripción especial en el dominio de la finca relacionada.

La ley es clara a designar dicha responsabilidad al Registro General de la Propiedad así como de indicar que en los dos casos lo que procede es realizar una inscripción en el dominio de las fincas.

Pero a pesar de esta regulación el Registro de Información Catastral se extralimita en sus funciones, inscribiendo las declaraciones y duplicando las mismas, dando como resultado un descontrol registral en los historiales de las fincas que fueron objeto del estudio catastral.

4.6. Solución al problema causado por la extralimitación de funciones del Registro de Información Catastral

El Registro de Información Catastral al momento de declarar una zona catastrada debe de estar seguro que los datos de cada finca de esa zona, deben de estar inscritos en cada finca en el Registro General de la Propiedad, ya que las fincas en zona catastradas sufren de desmembraciones.

Las cuales son autorizadas por el Registro de Información Catastral, con la elaboración de planos, sin tener previamente los datos catastrados inscritos en el Registro General de la Propiedad.

Para que no surja el problema que el Registro de Información Catastral cuente con la información que es objeto de inscripción pero el Registro General de la Propiedad no cuenta con dicha información por lo que la información no ha sido inscrita en la finca matriz, ni en el dominio de la nueva finca creada por la desmembración.

Agotar como indica la ley los análisis catastrales y jurídicos, con el fin de determinar y tener claro el nombre real de los propietarios o propietario de las fincas declaradas en zona catastral, así como el área de las mismas, con el fin de poder dar un análisis verídico al Registro General de la Propiedad acerca del catastrado realizado. Para que el Registro General de la República realice las inscripciones que manda la ley y poder certeza jurídica sobre los actos que se están inscribiendo, en este caso las declaraciones de los predios catastrados



Cumplir con lo establecido en la ley y coordinar con el Registro General de la Propiedad para que sea el Registro General de la Propiedad, como lo establece la ley el único encargado de llevar a cabo las inscripciones de las declaraciones de los predios catastrados tanto regulares como irregulares, únicamente en la columna de dominio, para evitar seguir con la duplicidad de inscripciones en la columna de dominio, así como en la columna de anotaciones preventivas.



CONCLUSIÓN DISCURSIVA

Existe un cuerpo normativo denominado Decreto 41-2005, Ley del Registro de Información Catastral en donde se regula el procedimiento que deben de llevar estos dos registros al momento de que se declaren por parte del Registro de Información Catastral, las zonas catastrales, dándole la función al Registro de Información Catastral de realizar los análisis catastrales y jurídicos para declarar un predio como catastrado regular o irregular y al Registro General de la Propiedad la función de inscribir dichas declaraciones en el dominio de las diferentes fincas que fueron objeto de catastro.

En la realidad el Registro de Información Catastral, se está atribuyendo funciones que le competen con exclusividad al registro, ya que por medio de los verificadores catastrales, está realizando las inscripciones de las declaraciones, función que le compete al Registro General de la Propiedad.

Además de realizar dichas inscripciones, las está duplicando, ya que realiza una inscripción en la columna de dominio y otra inscripción en la columna de anotaciones preventivas, dando como resultado, falta de certeza jurídica y de fe pública registral.

El Registro de Información Catastral debe de acatar las funciones que la ley le atribuyó y limitarse a las mismas, coordinando con el Registro General de la Propiedad, la entrega de las declaraciones para que sea éste por medio de sus operadores el encargado de realizar la efectiva y única inscripción en la columna de dominio.





ANEXOS





Anexo 1

Derechos Reales. Dominio. 5. Finca 1732 Folio 29 Libro 23 de Chiquimula. El Registro de Información Catastral declaró PREDIO CATASTRADO IRREGULAR Por no estar inscrito en el Registro General de la Propiedad a favor del Titular Catastral con Irregularidad Especial por incongruencia entre titular catastral y titular registral. Se identifica con el Código de Clasificación Catastral 20-04-02-01716 y se encuentra dentro de la(s) finca(s) siguiente(s): Finca 1732 Folio 29 Libro 23 de Chiquimula. El área del predio es de 152.91 metros cuadrados. La ubicación espacial del predio se determinó con coordenadas Guatemala Transversa Mercator (GTM) del esquinero cero, Norte: 1629167.340m, Este: 619750.511m, con las siguientes medidas y colindancias: de la estación 0 al punto 1, un acimut de: 259° 43' 16.42", con una distancia de 15.76 m, colindando con el predio identificado con el código de clasificación catastral 20-04-02-01720; de la estación 1 al punto 2, un acimut de: 254° 54' 52.26", con una distancia de 0.71 m, colindando con el predio identificado con el código de clasificación catastral 20-04-02-01720; de la estación 2 al punto 3, un acimut de: 351° 08' 46.27", con una distancia de 13.15 m, colindando con el predio identificado con el código de clasificación catastral 20-04-02-01720; de la estación 3 al punto 4, un acimut de: 081° 45' 57.19", con una distancia de 7.22 m, colindando con Calle de la estación 4 al punto 0, un acimut de: 134° 51' 59.41", con una distancia de 15.63 m, colindando con Calle. El predio arriba identificado es de tipo Urbana y se encuentra en la(s) circunscripción (es) municipal(es) de Jacabán, del Departamento de Chiquimula. La declaración catastral no impide el tráfico inmobiliario. El Registro de Información Catastral es el responsable de la información física descriptiva del predio catastrado de conformidad con el Decreto número 41-2006 del Congreso de la República de Guatemala. Declaración Catastral de fecha 15 de enero de 2013 del Director Ejecutivo Nacional del Registro de Información Catastral, notificada mediante correo electrónico electrónico al Registro General de la Propiedad número 400000. Documento electrónico número 13G10000012 presentado el 4 de abril de 2013 a las 13:00:35 horas Guatemala, 4 de abril de 2013. Operador V002.



[Handwritten Signature]
 Director Ejecutivo Nacional del Registro de Información Catastral
 del Ministerio de Agricultura, Gananza y Pesca

No

No

No

No

No Válido

No Válido

No Válido

No Válido

No Válido

No Válido

No Válido

No Válido

No Válido

No Válido

Derechos Reales. Dominio. 4549. Finca 1732 Folio 29 Libro 23 de Chiquimula. El Registro de Información Catastral declaró PREDIO CATASTRADO IRREGULAR Por no estar inscrito en el Registro General de la Propiedad a favor del Titular Catastral Con Irregularidad Especial por incongruencia entre titular catastral y titular registral. El predio se identifica con el Código de Clasificación Catastral 20-04-02-01495 y se relaciona con la(s) finca(s) siguiente(s): Finca 1732 Folio 29 Libro 23 de Chiquimula. El área del predio es de 7484 metros cuadrados. La ubicación espacial del predio se determinó con coordenadas Guatemala Transversa Mercator (GTM) del esquinera cara Norte: 1638996.796m, Este: 619580.822m, con las siguientes medidas y colindancias: de la estación 0 al punto 1, un acimut de: 154° 55' 27.21", con una distancia de 6.64 m, colindando con el predio identificado con el código de clasificación catastral 20-04-02-01307; de la estación 1 al punto 2, un acimut de: 251° 14' 58.54", con una distancia de 12.12 m, colindando con el predio identificado con el código de clasificación catastral 20-04-02-01494; de la estación 2 al punto 3, un acimut de: 344° 26' 11.79", con una distancia de 5.39 m, colindando con el predio identificado con el código de clasificación catastral 20-04-02-01498; de la estación 3 al punto 4, un acimut de: 070° 26' 48.64", con una distancia de 8.17 m, colindando con el predio identificado con el código de clasificación catastral 20-04-02-01496; de la estación 4 al punto 0, un acimut de: 060° 08' 53.24", con una distancia de 2.87 m, colindando con el predio identificado con el código de clasificación catastral 20-04-02-01495. El predio arriba identificado es de tipo Urbano y se encuentra en la(s) circunscripción(es) municipal(es) de Jocotán, del Departamento de Chiquimula. El tracto sucesivo de esta finca según la Declaratoria de Predio Catastrado (es) (se) Interrompido. La declaración catastral no impide el tráfico inmobiliario. El Registro de Información Catastral es el responsable de la información física descriptiva del predio catastrado de conformidad con el Decreto número 43-2005 del Congreso de la República de Guatemala. Declaración Catastral de fecha 29 de mayo de 2013 emitida por: Director Delegado Ejecutivo Nacional del Registro de Información Catastral, notada en el Libro de Información Electrónica al Registro General de la Propiedad número 127405. Documento electrónico número 15G100011220 presentado el 4 de septiembre de 2015 a las 12:36:45 horas, Guatemala, 12 de octubre de 2015. Verificador Catastral VC14 Thelma Soto Trejo.



Thelma Soto Trejo
Verificador Catastral

LEY 14 DE MAYO DE 2013
INSTITUTO GUATEMALTECO DE
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

No Válido No Válido
No Válido No Válido
No Válido No Válido
No Válido No Válido



Derechos Reales, Anotaciones Preventivas, Anotación Letra: A, Finca 1732 Folio 29 Libro 23 de Chiquimula. El Registro de Información Catastral Declaró el predio identificado con el Código de Clasificación Catastral 20-04-02-01716, PREDIO CATASTRADO IRREGULAR Por no estar inscrito en el Registro General de la Propiedad a favor del Titular Catastral con Irregularidad Especial por incongruencia entre titular catastral y titular registral. Este predio se encuentra dentro de la(s) finca(s) siguiente(s): Finca 1219 Folio 281 Libro 23 de Chiquimula. LAURA GONZALEZ ESQUIVEL DE GUERRA es(son) el(los) titular(es) catastral(es). La declaración catastral no impide el tráfico inmobiliario. El Registro de Información Catastral es el responsable de la información física descriptiva del predio catastrado de conformidad con el Decreto número 41-2006 del Congreso de la República de Guatemala. Declaración Catastral de fecha 15 de enero de 2013 del Director Ejecutivo Nacional del Registro de Información Catastral, notificada mediante cédula de notificación electrónica al Registro General de la Propiedad número 109732. Documento electrónico número 13G100000912 presentado el 4 de abril de 2013 a las 13:00:35 horas. Guatemala, 4 de abril de 2013. Operador V002.



[Handwritten Signature]
 LIC. HECTOR RAMIRO INFANTE
 DIRECTOR EJECUTIVO NACIONAL DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN Y CADASTRO DE LA PROPIEDAD

Derechos Reales, Anotaciones Preventivas, Anotación Letra: INX, Finca 1732 Folio 29 Libro 23 de Chiquimula. El Registro de Información Catastral Declaró el predio identificado con el Código de Clasificación Catastral 20-04-02-01495, PREDIO CATASTRADO IRREGULAR Por no estar inscrito en el Registro General de la Propiedad a favor del Titular Catastral con Irregularidad Especial por incongruencia entre titular catastral y titular registral. Este predio se relaciona con la (s) finca(s) siguiente(s): Finca 1732 Folio 29 Libro 23 de Chiquimula. CONCEPCION AMADOR LINCO APPI LIDO es(son) el(los) titular(es) catastral(es). La declaración catastral no impide el tráfico inmobiliario. El Registro de Información Catastral es el responsable de la información física descriptiva del predio catastrado de conformidad con el Decreto número 41-2006 del Congreso de la República de Guatemala. Declaración Catastral de fecha 29 de enero de 2013 emitida por Director Delegado Ejecutivo Nacional del Registro de Información Catastral, notificada mediante cédula de notificación electrónica al Registro General de la Propiedad número 12405. Documento electrónico número 15G100011220 presentado el 4 de septiembre de 2015 a las 12:35:45 horas. Guatemala, 12 de octubre de 2015. Verificador Catastral VC14 Theina Solís Trujillo.





[Handwritten Signature]
 LICDA. NUTHA ARCELY SANTIZO JOGG
 VERIFICADORA NACIONAL DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN Y CADASTRO DE LA PROPIEDAD





Anexo 2

Estado De La Finca Al Momento De La Conservación: A folio 127 del libro 305 de Sacatepéquez, figura inscrita la finca 327, cuyo estado actual es el siguiente: Finca rústica ubicada en Lote de terreno de la zona San Luis Pueblo Nuevo, del municipio de Pastores, departamento de Sacatepéquez, con las colindancias originales que se consignan en la primera inscripción de dominio, actualmente con un área de 2,095.84000 m², propiedad de ROBERTO PEREZ GODINEZ. La presente finca no tiene LIMITACIONES, ANOTACIONES ni GRAVAMENES vigentes. Nota: La presente finca ha sufrido 1 desmembración. Finalizado en Guatemala, 6 de agosto de 2015. Rectificador Saneamiento VC12 Eva Morales Azurdia, Revisor Saneamiento <REVISOR_ID>

Derechos Reales. Donado. 2. Finca 327 Folio 127 Libro 305 de Sacatepéquez. El Registro de Información Catastral declaró PREDIO CATASTRADO IRREGULAR Por no estar inscrito en el Registro General de la Propiedad a favor del Titular Catastral Con Irregularidad Especial por incongruencia entre el titular catastral y el titular registral. El predio se identifica con el Código de Clasificación Catastral 03-03-05-01203 que relaciona con la(s) finca(s) siguiente(s): Finca 327 Folio 127 Libro 305 de Sacatepéquez. La zona del terreno es de tipo urbano cuadratura. La declaración actual del predio se determinó con coordenadas UTM zona 18N transversa Meridiano (GTM) del esquinero cero. Norte: 1615705501m, Este: 468977.723m, con las siguientes medidas y colindancias: de la estación 0 al punto 1, un azimut de: 173° 40' 53.32", con una distancia de 37.76 m, colindando con el predio identificado con el código de clasificación catastral 03-03-05-01202; de la estación 1 al punto 2, un azimut de: 266° 36' 25.43", con una distancia de 40.37 m, colindando con CALLE; de la estación 2 al punto 3, un azimut de: 356° 20' 31.28", con una distancia de 38.43 m, colindando con el predio identificado con el código de clasificación catastral 03-03-05-01229; de la estación 3 al punto 0, un azimut de: 087° 37' 48.40", con una distancia de 39.30 m, colindando con RUTA NACIONAL 7. El predio arriba identificado es de tipo Urbano y se encuentra en la(s) circunscripción(es) municipal(es) de Pastores, del Departamento de Sacatepéquez. El tracto sucesivo de esta finca según la Declaración de Predio Catastrado (es) (se) interrumpida. La declaración catastral no impide el tráfico inmobiliario. El Registro de Información Catastral es el responsable de la información fiscal a descripción del predio catastrado de conformidad con el Decreto número 41-2006 del Congreso de la República de Guatemala. Declaración Catastral de fecha 14 de agosto de 2014 emitida por: Director/Delegado Ejecutivo Nacional del Registro de Información Catastral, ratificada mediante cédula de notificación electrónica, al Registro General de la Propiedad número 431873. Documento electrónico número 15610005608 presentada el 24 de junio de 2015 a las 11:10:57 horas, Guatemala, 6 de agosto de 2015. Verificador Catastral VC12 Eva Morales Azurdia



Derechos Reales. Anotaciones Preventivas. Anotación Letra: A. Finca 327 Folio 127 Libro 305 de Sacatepéquez. El Registro de Información Catastral Declaró el predio identificado con el Código de Clasificación Catastral 03-03-05-01203, PREDIO CATASTRADO IRREGULAR Por no estar inscrito en el Registro General de la Propiedad a favor del Titular Catastral Con Irregularidad Especial por incongruencia entre el título catastral y el título registral. Este predio se relaciona con la(s) finca(s) siguiente(s): Finca 327 Folio 127 Libro 305 de Sacatepéquez ROBERTO ISRAEL PEREZ YOL. es(son) el(los) titula(r)es catastrales). La declaración catastral no impide el tráfico inmobiliario. El Registro de Información Catastral es el responsable de la información física descriptiva del predio catastrado de conformidad con el Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala. Declaración Catastral de fecha 14 de agosto de 2014 emitida por: Director Delegado Ejecutivo Nacional del Registro de Información Catastral, notificada mediante cédula de notificación electrónica al Registro General de la Propiedad número 431873. Documento electrónico número 15G10006666 presentado el 24 de junio de 2015 a las 11:10:57 horas. Guatemala, 5 de agosto de 2015. Verificador Catastral VC12 Eva Morales Azurdia.

No

No

No



No Válido

No Válido

No Válido

No Válido

No Válido

No Válido

No Válido

No Válido

No Válido

No Válido

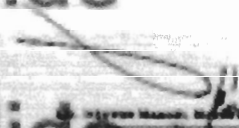
No Válido

No Válido

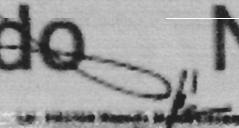
No Válido

Anexo 3

Derechos Reales. Dominio. 4. Finca 9357 Folio 357 Libro 19E de El Peten. El Registro de Información Catastral declaró PREDIO CATASTRADO IRREGULAR Por no estar inscrito en el Registro General de la Propiedad a favor del Titular Catastral con Irregularidad Especial por incongruencia entre titular catastral y titular registral. Se identifica con el Código de Clasificación Catastral 17-07-02-01698. Este predio se encuentra dentro de la(s) finca(s) siguiente(s): Finca 9357 Folio 357 Libro 19E de El Peten. El área del predio es de 974.89 metros cuadrados. La ubicación espacial del predio se determinó con coordenadas Guatemala Transversa Mercator (GTM) del esquinero cero. Norte: 1856013.250m, Este: 571867.240m, con las siguientes medidas y colindancias: de la estación 0 al punto 1, un acimut de: 213° 36' 13.72", con una distancia de 29.25 m, colindando con el predio identificado con el código de clasificación catastral 17-07-02-01697; del punto 1 al punto 2, un acimut de: 200° 15' 03.94", con una distancia de 31.37 m, colindando con la Calle Zona 5; de la estación 1 al punto 3, un acimut de: 029° 30' 22.39", con una distancia de 30.95 m, colindando con la Avenida Zona 5; de la estación 3 al punto 0, un acimut de: 115° 17' 27.22", con una distancia de 33.33 m, colindando con el predio identificado con el código de clasificación catastral 17-07-02-01699. El predio arriba identificado es de tipo Urbano y se encuentra en la(s) circunscripción(es) municipal(es) de Santa Ana, del Departamento de Peten. La declaración catastral no impide el tráfico inmobiliario. El Registro de Información Catastral es el responsable de la información básica descriptiva del predio catastrado de conformidad con el Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala. Declaración Catastral de fecha 3 de mayo de 2013 del Director Ejecutivo Nacional del Registro de Información Catastral, mediante cédula de notificación electrónica al Registro General de la Propiedad número 153375. Documento electrónico número 13G100006339 presentado el 9 de septiembre de 2013 a las 12:35:19 horas. Guatemala, 10 de septiembre de 2013. Operador VCO2.


 Ricardo Mando, M. Sc. / Director Ejecutivo Nacional del Registro de Información Catastral

Derechos Reales. Anotaciones Preventivas. Anotación Letra A. Finca 9357 Folio 357 Libro 19E de El Peten. El Registro de Información Catastral declaró el predio identificado con el Código de Clasificación Catastral 17-07-02-01698, PREDIO CATASTRADO IRREGULAR Por no estar inscrito en el Registro General de la Propiedad a favor del Titular Catastral con Irregularidad Especial por incongruencia entre titular catastral y titular registral. Este predio se encuentra dentro de la(s) finca(s) siguiente(s): Finca 9357 Folio 357 Libro 19E de El Peten. BLANCA SIOMARA CASANOVA AMADOR es(sun) el(lus) titular(es) catastral(es). La declaración catastral no impide el tráfico inmobiliario. El Registro de Información Catastral es el responsable de la información básica descriptiva del predio catastrado de conformidad con el Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala. Declaración Catastral de fecha 3 de mayo de 2013 del Director Ejecutivo Nacional del Registro de Información Catastral, mediante cédula de notificación electrónica al Registro General de la Propiedad número 153375. Documento electrónico número 13G100006339 presentado el 9 de septiembre de 2013 a las 12:35:19 horas. Guatemala, 10 de septiembre de 2013. Operador VCO2.


 Ricardo Mando, M. Sc. / Director Ejecutivo Nacional del Registro de Información Catastral



Derechos Reales, Dominio, 367, Finca 9257 Folio 357 Libro 19E de El Peten. El Registro de Información Catastral declaró PREDIO CATASTRADO IRREGULAR por no estar inscrito en el Registro General de la Propiedad a favor de la titular catastral y CON IRREGULARIDAD ESPECIAL por incongruencia entre la titular catastral y la titular registral. El predio se identifica con el Código de Clasificación Catastral 17-07-02-02400 y con el código de finca(s) siguiente(s) 15G10003146. Folio 357 Libro 19E de El Peten. El área del predio es de 604.27 metros cuadrados. La ubicación espacial del predio se determinó con coordenadas Guatemala Transversa Mercator (GTM) del esquinero cero, Norte: 1858551.565m, Este: 570283.622m, con las siguientes medidas y colindancias, de la estación 0 al punto 1, un acimut de: 214° 22' 20.26" con una distancia de 20.18 m, colindando con el predio identificado con el código de clasificación catastral 17-07-02-02400, de la estación 1 al punto 2, un acimut de: 310° 58' 46.37", con una distancia de 20.17 m, colindando con 0 Calle 12, Finca 5 de la estación 2 al punto 3, un acimut de: 014° 32' 30.50", con una distancia de 20.19 m, colindando con 13 Avenida Zona 5, de la estación 3 al punto 0, un acimut de: 130° 50' 45.84", con una distancia de 30.12 m, colindando con el predio identificado con el código de clasificación catastral 17-07-02-02401. El predio arriba identificado es de tipo Urbano y se encuentra en la(s) circunscripción(es) municipal(es) de Santa Ana del Departamento de Peten. El trámite sucesivo de esta finca según la Declaratoria de Predio Catastrado (es) no interrumpe la declaración catastral ni impide el tráfico inmobiliario. El Registro de Información Catastral es el responsable de la información física descriptiva del predio catastrado de conformidad con el Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala. Declaración Catastral de fecha 12 de febrero de 2014 emitida por: Director Delegado Ejecutivo Nacional del Registro de Información Catastral, notificada mediante acta de notificación electrónica al Registro General de la Propiedad número 490067. Documento electrónico número 15G10003146 presentado el día 15 de diciembre de 2015 a las 11:21:29 horas. Guatemala, 8 de enero de 2016. Verificador Catastral VC19 Luis Cardona

Romero



LIC. LUIS CARDONA ROMERO
VERIFICADOR CATASTRAL

Derechos Reales, Aportaciones Preconstituidas, Asociaciones, 15G10003146, Folio 357 Libro 19E de El Peten. El Registro de Información Catastral Declaró el predio identificado con el Código de Clasificación Catastral 17-07-02-02400, PREDIO CATASTRADO IRREGULAR por no estar inscrito en el Registro General de la Propiedad a favor de la titular catastral y CON IRREGULARIDAD ESPECIAL por incongruencia entre la titular catastral y la titular registral. Este predio colinda con la(s) finca(s) siguiente(s): Finca 9257 Folio 357 Libro 19E de El Peten. LESIA GISELDA AREVALO RIVERA, es/son el/los titular(es) catastral(es). La declaración catastral no impide el tráfico inmobiliario. El Registro de Información Catastral es el responsable de la información física descriptiva del predio catastrado de conformidad con el Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala. Declaración Catastral de fecha 12 de febrero de 2014 emitida por: Director Delegado Ejecutivo Nacional del Registro de Información Catastral, notificada mediante acta de notificación electrónica al Registro General de la Propiedad número 490067. Documento electrónico número 15G10003146 presentado el 15 de diciembre de 2015 a las 11:21:29 horas. Guatemala, 8 de enero de 2016. Verificador Catastral VC19 Luis Cardona Romero.



Anexo 4

Estado De La Finca Al Momento De La Conservación: A folio 83 del libro 1 de EL PETEN, figura inscrita la finca 31, cuyo estado actual es el siguiente: Finca rústica ubicada en Terreno del municipio de Flores, departamento de EL PETEN, con área actual de 482222.18 m², colindando con la descripción primera inscripción de dominio, propiedad de LA MUNICIPALIDAD DE FLORES, de la presente finca se desmembraron por fracciones que miden 2.886,005 metros que pasaron a formar las fincas Nos. 462 folio 462 libro 1E de El peten, 478 folio 478 libro 1E de el peten y 490 folio 490 libro 1E de el peten, 525 folio 25 libro 2E de El peten, 526 folio 26 libro 2E de el Peten y 527 folio 27 libro 2E de El Peten. LIMITACIONES: Ninguna. OBSERVACIONES: Ninguna. GRAVAMENES: Ninguno. Realizado en Guatemala, el día 27 de abril de 1988. Operador 137 Juan Cruz



No Válido No Válido
 No Válido No Válido
 No Válido No Válido
 No Válido No Válido

Derechos Reales, Dominio: 10. Finca 31 Folio 83 Libro 1 de El Peten. El Registro de Información Catastral inscribió PREDIO CATASTRADO RIF 0014911 Predio que se inscribió en el Registro de Información Catastral a favor del titular Catastral con un fin de regularizar la incongruencia entre el titular catastral y la titular registral. El predio se identifica con el Código de Clasificación Catastral 17-01-01-01585 y se relaciona con la(s) finca(s) siguiente(s): Finca 31 Folio 83 Libro 1 de El Peten. El área del predio es de 582.98 metros cuadrados. La ubicación espacial del predio se determinó con coordenadas Guatemala Transversal Marcador (GTM) del esquinero sur suroeste 1009701.151m, Este: 505417.282m, con las siguientes medidas y colindancias de conscripción 0 al punto 1, un tramo de 177.45 000m, con una distancia de 21.24 m, colindando con 14 Avenida Zona 3, de la estación 1 al punto 2, un arcut de: 300° 22' 48.36", con una distancia de 34.95 m, colindando con el predio identificado con el código de clasificación catastral 17-01-01-01586; de la estación 2 al punto 3, un arcut de: 007° 03' 12.08", con una distancia de 19.54 m, colindando con el predio identificado con el código de clasificación catastral 17-01-01-01582; de la estación 3 al punto 4, un arcut de: 120° 27' 30.87", con una distancia de 31.26 m, colindando con el predio identificado con el código de clasificación catastral 17-01-01-01584. El predio arriba mencionado es de tipo Urbano y se encuentra en la(s) circunscripción(es) municipal(es) de Flores, del Departamento de Peten. El tracto sucesivo de esta finca según la Declaratoria de Predio Catastral (sa)(se): Se presume interrumpido. La declaración catastral no impide el tráfico inmobiliario. El Registro de Información Catastral es el responsable de la información física del predio catastrado de conformidad con Decreto número 41-2014 del Congreso de la República de Guatemala. Declaración Catastral realizada el día 5 de noviembre de 2014 emitida por: Director Delegado Ejecutivo Nacional del Registro de Información Catastral, notificada mediante cédula de notificación electrónica al Registro General de la Propiedad número 445429. Documento electrónico número 15G100006757 presentado el 8 de julio de 2015 a las 10:20:41 horas. Guatemala, 24 de noviembre de 2015. Verificador Catastral/C2 Eva Mercedes Arzuza



No Válido No Válido



Derechos Reales. Anotaciones Preventivas. Anotación Letra: C. Finca 31 Folia 83 Libro 1 de El Peten. El Registro de Información Catastral Declaró el predio identificado con el Código de Clasificación Catastral 17-01-01-01585, PREDIO CATASTRADO IRREGULAR Por no estar inscrito en el Registro General de la Propiedad a favor del Titular Catastral Con Irregularidad Especial por discrepancia entre el título catastral y la título registral. Este predio se relaciona con la(s) finca(s) siguiente(s): Finca 31 Folia 83 Libro 1 de El Peten. REBIANO DE LA CRUZ - UNICO APELLIDO- es(son) el(los) título(es) catastral(es). La declaración catastral no impide el tráfico inmobiliario. El Registro de Información Catastral es el responsable de la información física descriptiva del predio catastrado de conformidad con el Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala. Declaración Catastral de fecha 5 de noviembre de 2015 emitida por Oficina Delegada Ejecutiva Nacional del Registro de Información Catastral, notificada mediante correo de notificación electrónica al Registro General de la Propiedad número 445429. Documento electrónico número 15G100006757 presentado el 8 de julio de 2015 a las 10:20:41 horas. Guatemala, 24 de noviembre de 2015. Verificador Catastral VC12 Eva Morales Azurdia.

No Válido No Válido

No Válido No Válido

No Válido No Válido



LIC. JUAN PABLO ALCANTARA GUERRA PERALTA

No Válido No Válido

No Válido No Válido

No Válido No Válido

No Válido No Válido

No Válido No Válido

No Válido No Válido

BIBLIOGRAFÍA

BRAÑAS, Alfonso, **Manual de derecho civil**. Guatemala: Ed. Estudiantil Fenix, 1998.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L., 1993.

CAICEDO ESCOBAR, Eduardo. **Notariado-registro y el nuevo régimen de la propiedad inmueble**. Bogotá, Colombia: Ed. Temis, S. A., 1990.

CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. México, D.F.: Ed. Porrúa, S. A., 1976.

CORNEJO, Américo Atilio. **Derecho registral**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, 2001.

CUC QUIM, Mario Guillermo. **Algunas consideraciones sobre el derecho agrario y tenencia de la tierra en la historia de Guatemala**. Tesis de grado de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, 1980.

DÍAZ CASTELLANOS, José María. **Derecho notarial y registral**. Honduras: Ed. Lithocom, 2012.

ELEJALDE ARBELÁEZ, Ramón. **Derecho notarial y registral**. Bogotá, Colombia: Ed. Biblioteca Jurídica Dike, 1992.

Encuentro Interinstitucional, **El contexto económico y social de Guatemala y el catastro como instrumento de desarrollo/ comisión Institucional para el desarrollo y fortalecimiento de la propiedad de la tierra**. New York, Estados Unidos, 2002.

GAROZ, Byron. **El catastro, instrumento para el desarrollo Nacional**. Guatemala: Ed. Manda Terra, 2001.



FIGUEROA, Claudia Lavinia y Daniel Ubaldo Ramírez. **Derecho registral 1**. Guatemala: Ed.Litografía Mr, 2011.

GÓMEZ MARTÍNEZ, Donni Omar. **Apoyo técnico a las actividades del registro de información catastral-2009 caracterización general de la conflictividad de la tenencia de la tierra, presentada en el proceso catastral en el municipio de los amates, Izabal, Guatemala, C. A.** Tesis de grado de Ingeniero Agrónomo de la Facultad de Agronomía de la Universidad de San Carlos de Guatemala. 2012.

GONZÁLEZ ROJAS, Gerardo Roberto. **Sistematizar la experiencia a nivel institucional sobre estructura y procesos de la implementación de los programas en materia de formación catastral.** Guatemala, Universidad de San Carlos de Guatemala, 2004.

Instituto Nacional De Transformación Agraria. **Investigación de uso y tenencia de la tierra en los parcelamientos existentes.** Guatemala, 1973.

LEÓN DIAZ, Joel Enrique. **Análisis jurídico del decreto número cuarenta y uno guión dos mil cinco del congreso de la república el cual contiene la ley del registro de información catastral.** Tesis de grado de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, 2008.

MANZANO SOLANO, Antonio. **Derechoregistrarial inmobiliario para iniciación y uso de universitarios.** Madrid, España: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de 1991.

MUÑOZ, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. **Derecho registral inmobiliario.** Guatemala: Ed. Infoconsult Editores, 2009.

PALACIOS ECHEVERRÍA, Iván. **Manuel de derecho registral.** Costa Rica: Ed. Investigaciones Jurídicas, S. A., 1994.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Derecho registral.** México, D.F.: Ed. Porrúa, S. A., 1991.

Registro De Información Catastral. **Trifoliar construyendo una cultura catastral.** Guatemala: Ed. Impresiones Comunicación Integral, 2015.



ROSTOVTZEFF, Mikhaillvanovich. Historia social económica del imperio romano. Madrid, España:Ed. Espalsa, Calpe, 1937.

SHELTON, Davis.La tierra de nuestros antepasados: Estudio de la herencia y la tenencia de la tierra en el altiplano de Guatemala. Guatemala: Ed.CIRMA, 1997.

Legislación

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

Código Civil. Decreto Ley 106, del jefe de gobierno de Guatemala Enrique Peralta Azurdia, 1963.

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

Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral. Acuerdo gubernativo 162-2009, 2009.

Reglamento de los Registros de la Propiedad. Acuerdo gubernativo 30-2005, 2005.