

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

**APLICACIÓN CORRECTA DE LOS TÉRMINOS AVALÚO CATASTRAL Y ARANCEL
CATASTRAL EN LOS TRÁMITES NOTARIALES CORRESPONDIENTES**

CECILIA JOSEFINA BOROR PAZ

GUATEMALA, ABRIL DE 2023

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

**APLICACIÓN CORRECTA DE LOS TÉRMINOS AVALÚO CATASTRAL Y ARANCEL
CATASTRAL EN LOS TRÁMITES NOTARIALES CORRESPONDIENTES**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

De la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

De la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

CECILIA JOSEFINA BOROR PAZ

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
Y LOS TÍTULOS PROFESIONALES DE
ABOGADO Y NOTARIO**

Guatemala, abril de 2023

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

DECANO:	MSC.	Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL I:	Licda.	Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
VOCAL II:	Lic.	Rodolfo Barahona Jácome
VOCAL III:	Lic.	Helmer Rolando Reyes García
VOCAL IV:	Br.	Javier Eduardo Sarmientos Cabrera
VOCAL V:	Br.	Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar
SECRETARIO:	Lic.	Evelyn Johanna Chevez Juárez

**TRIBUNAL QUE PRÁCTICO
EL EXAMEN TECNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Lic.	Henry Estuardo González y González
Vocal:	Lic.	Roberto Fredy Orellana Martínez
Secretario:	Lic.	Héctor Javier Pozuelos López

Segunda Fase:

Presidente:	Lic.	Luis Alberto Patzán Marroquín
Vocal:	Lic.	Roberto Bautista
Secretario:	Lic.	Roberto Fredy Orellana Martínez

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).



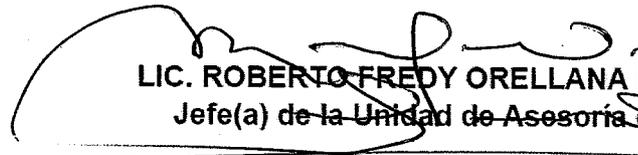
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, 04 de octubre de 2016.

Atentamente pase al (a) Profesional, CARLOS HUMBERTO GARCIA NAJERA
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
CECILIA JOSEFINA BOROR PAZ, con carné 9421200,
 intitulado LA DIFERENCIA ENTRE AVALÚO CATASTRAL Y ARANCEL CATASTRAL EN GUATEMALA PARA
APLICARLOS CORRECTAMENTE EN LOS TRÁMITES CORRESPONDIENTES.

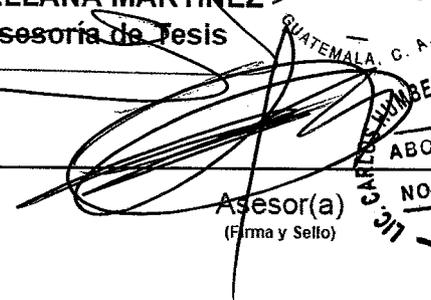
Hago de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a) estudiante, la modificación del bosquejo preliminar de temas, las fuentes de consulta originalmente contempladas; así como, el título de tesis propuesto.

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.


LIC. ROBERTO FREDY ORELLANA MARTINEZ
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis

Fecha de recepción 05 Oct 2016 f)
Oct. 2016


LIC. CARLOS HUMBERTO GARCIA NAJERA
 ABOGADO
 Y
 NOTARIO
 Asesor(a)
 (Firma y Sello)





Licenciado Carlos Humberto García Nájera
Abogado y Notario
Colegiado 6850

29 Avenida 28-61 zona 7.
Paseo de la Fuente III. San Miguel Petapa.

Guatemala, 25 de enero de 2017.

Licenciado
Roberto Fredy Orellana Martínez
Jefe de la Unidad de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales



En cumplimiento del nombramiento emitido el día veintisiete de abril de dos mil dieciséis, de la Unidad de Asesoría de Tesis de la Facultad, en el que se me faculta para que como asesor realizara recomendaciones y modificaciones, así como para emitir mi opinión con respecto al contenido del trabajo de investigación de la bachiller **CECILIA JOSEFINA BOROR PAZ**, intitulado **"LA DIFERENCIA ENTRE AVALÚO CATASTRAL Y ARANCEL CATASTRAL EN GUATEMALA PARA APLICARLOS CORRECTAMENTE EN LOS TRÁMITES CORRESPONDIENTES"**, analizando con la bachiller la conveniencia de modificarlo el título; este quedo de la siguiente manera **:APLICACIÓN CORRECTA DE LOS TÉRMINOS AVALÚO CATASTRAL Y ARANCEL CATASTRAL EN LOS TRÁMITES NOTARIALES CORRESPONDIENTES** respetuosamente me permito informar a usted lo siguiente:

1. He revisado detenidamente el trabajo de tesis presentado, al cual he realizado observaciones y correcciones, mismas que fueron atendidas y realizadas por la estudiante en el tiempo requerido.
2. Con respecto al contenido científico y técnico del trabajo de investigación, el cual se centra en el análisis de las figuras del avalúo y arancel catastral y sus diferencias, en mi opinión a través del mismo se realiza un aporte de conocimiento a través de su elaboración, constituyéndose el mismo en una contribución científica para facilitar la correcta aplicación de ambos conceptos legales
3. La utilizaron los métodos analítico, deductivo y sintético permitieron la correcta investigación y redacción del estudio, facilitando el análisis de la información.
4. La redacción utilizada es adecuada y de fácil comprensión, permitiendo al lector entender a profundidad el tema y diferenciar ambos conceptos para su correcta



5. El mismo realiza una contribución científica, ya que clarifica y diferencia términos legales de avalúo y arancel catastral, facilitando su correcta aplicación.
6. La conclusión discursiva, es acertada en relación al objeto de investigación, permitiendo recomendar las adecuaciones necesarias para la correcta aplicación de los términos avalúo y arancel catastral.
7. La bibliografía utilizada es adecuada y abundante, permitiendo identificar el esfuerzo que se realizó para la recopilación del material bibliográfico empleado en la redacción del informe final.
8. En tal sentido y atendiendo a lo anteriormente expuesto, me permito informarle que a través del presente dictamen apruebo la tesis presentada por la estudiante CECILIA JOSEFINA BOROR PAZ.
9. Así mismo, hago de su conocimiento que el trabajo de tesis que he tenido a bien asesorar, cumple con los requisitos exigidos por el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo cual le otorgo mi plena aprobación.

Finalmente, declaro expresamente que no soy pariente de la estudiante asesorada dentro de los grados de ley.

Sin otro particular y agradeciendo la atención prestada, su suscribo de Usted atentamente,

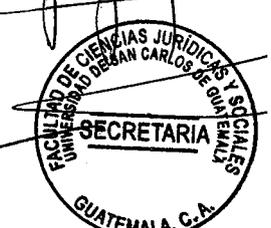
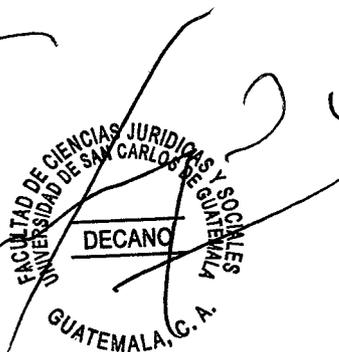
Licenciado Carlos Humberto García Nájera
Abogado y Notario
Colegiado 6850



Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y la Universidad de Sociales de San Carlos de Guatemala. Ciudad de Guatemala, treinta de noviembre de dos mil veintidós.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante CECILIA JOSEFINA BOROR PAZ, titulado APLICACIÓN CORRECTA DE LOS TÉRMINOS AVALÚO CATASTRAL Y ARANCEL CATASTRAL EN LOS TRÁMITES NOTARIALES CORRESPONDIENTES. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

CEHR/SAQO





DEDICATORIA

- A DIOS:** Fuente de sabiduría y fidelidad, que por su infinita bondad y misericordia me dio la vida sabiduría, fortaleza y protección para alcanzar mis propósitos, y ha iluminado mi camino como estudiante.
- A MIS ABUELOS:** Nery Felipe Boror Pérez (Q.E.P.D.) y Cecilia Pineda Aroche de Boror, por su sabiduría y ejemplo, gracias.
- A MIS PADRES:** Gloria Marina Paz Mencos y Nery Boror Pineda (Q.E.P.D.) por el gran esfuerzo, sacrificio, por sus sabios consejos y gran amor. Que Dios les bendiga, a ellos dedico mi triunfo.
- A MIS HIJAS:** Gloria Paola López Boror y Dulce Flor de María López Boror quienes son un pedacito de i alma, y son la razón de mi triunfo, las amo mucho.
- A MI NIETA:** Brithany Daniela, por su ternura y amor.
- A MI COMPAÑERO DE HOGAR:** Luis de Jesús López Rivera, por su comprensión, paciencia, por el amor compartido.
- A MIS HERMANOS:** Henry David, Danilo Guadalupe, Cesar Daniel, Glenda Julissa, Nery Eduardo y Oliver Jonathan, por su apoyo incondicional, muchas gracias.



A MIS TÍAS: En especial a Marta Alicia Borror (Q.E.P.D.), y Consuelo de Jesús, por el apoyo, y a todos en general, agradecimiento especial.

A MIS AMIGOS: Lisa, Jorge Luis, Rocío, Emma, Amanda, Fabiola, Reyna, Rosy, Sabrina, gracias por su amistad.

A: La Tricentenario Universidad de San Carlos de Guatemala, templo del saber que colmó mi ser de conocimiento.

A: La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por forjarme como profesional.



PRESENTACIÓN

La investigación pertenece a la rama del derecho catastral, analizándose la correcta aplicación y diferenciación de los términos de avalúo y arancel catastral, por parte de funcionarios públicos, usuarios del Registro de Información Catastral y profesionales del derecho, ya que es una obligación del Estado garantizar el principio de legalidad y dar fe de los actos registrales celebrados por sus funcionarios en el ejercicio de sus cargos.

El trabajo de investigación es de tipo cualitativa, debido a que analiza las figuras del avalúo y arancel catastral, y los derechos y obligaciones que de ellas se desprenden para el Estado y los particulares, abarcando un período de cinco años, teniendo como objeto de estudio las figuras jurídicas del avalúo catastral y arancel catastral, y como sujetos de estudio los profesionales del derecho y las personas particulares que hacen uso de las figuras jurídicas de avalúo y arancel catastral, desarrollándose en el departamento de Guatemala.

La misma representa un aporte jurídico y académico para el derecho catastral, al abordar y desarrollar un problema que afecta a los usuarios del Registro de Información Catastral en Guatemala, en lo relativo al correcto entendimiento, diferenciación y aplicación de las figuras legales de avalúo y arancel catastral, ya que mediante su elaboración se analizan y diferencian ambas figuras, con el fin de promover su adecuada aplicación en la tramitación de procedimientos catastrales y registrales sobre los derechos reales, procurando su adecuada comprensión para brindar la certeza jurídica necesaria a los negocios realizados sobre bienes inmuebles en el país.



HIPÓTESIS

La hipótesis planteada en el presente estudio se basa en que, la confusión entre las los conceptos legales de avalúo catastral y arancel catastral se presenta como un serio problema debido a las implicaciones legales que su inadecuada utilización produce en la realización de trámites legales relacionados con derechos reales sobre bienes inmuebles en Guatemala, por lo que es necesario diferenciarlos y aplicarlos correctamente.

La hipótesis planteada es de tipo descriptiva, ya que tiene como variable central la confusión que surge en la práctica en la aplicación y utilización de los conceptos legales de avalúo catastral y arancel catastral, a través de la cual se indica que la confusión en la aplicación y entendimiento de ambos conceptos legales, a través de la cual se identifica la problemática que esta confusión produce en la realización de trámites legales relacionados con derechos reales sobre bienes inmuebles en Guatemala, por lo que no existe una muestra, habiéndose analizado los datos correspondientes a la totalidad del departamento estudiado doctrinariamente los conceptos legales sobre los cuales se ha elaborado la investigación.

El objeto de estudio se constituye por las figuras jurídicas del avalúo catastral y arancel catastral, y los sujetos de estudio se constituyen por los usuarios del Registro de Información Catastral en Guatemala



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

La comprobación de la hipótesis fue realizada mediante la implementación de los métodos analítico, deductivo y sintético, los cuales hicieron posible detectar, identificar e individualizar la problemática que justifica la necesaria y oportuna diferenciación de los términos avalúo catastral y arancel catastral para su correcta aplicación en Guatemala.

La hipótesis planteada es válida, comprobándose la confusión entre los conceptos legales de avalúo catastral y arancel catastral, siendo un serio problema debido a las implicaciones legales que su inadecuada utilización produce en la realización de trámites legales relacionados con derechos reales sobre bienes inmuebles en Guatemala, por lo que es necesario diferenciarlos y aplicarlos correctamente.

La comprobación de la hipótesis se constituye en un factor exegético de la investigación, atendiendo a que mediante su realización ha sido posible explicar y diferenciar adecuadamente los conceptos legales de avalúo y arancel catastral para facilitar su adecuada utilización e implementación.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i
CAPÍTULO I	
1. Derecho Catastral	1
1.1. Origen	4
1.2. Características	6
1.3. Principios	8
1.4. Usos y utilidades	12
CAPÍTULO II	
2. Registro Catastral	15
2.1. Antecedentes históricos del Registro Catastral en Guatemala	17
2.2. Creación del Registro Catastral en Guatemala	21
2.3. Funciones del Registro Catastral en Guatemala	22
CAPÍTULO III	
3. Arancel catastral dentro del Registro Catastral de Guatemala	29
3.1. Clasificación de los aranceles	31
3.2. Arancel catastral en Guatemala	33
3.3. Impuesto único sobre inmuebles y su diferencia con el arancel catastral	36
3.4. Procedimiento para determinar el arancel catastral en Guatemala	38



CAPÍTULO IV

4. Avalúo catastral	43
4.1. Fines	46
4.2. Procedimiento del avalúo catastral en Guatemala	48
4.3. Clasificación del avalúo catastral en la legislación guatemalteca	55

CAPÍTULO V

5. La diferencia entre avalúo catastral y arancel catastral en Guatemala para aplicarlos correctamente en los trámites correspondientes	57
5.1. Aplicación del avalúo catastral en Guatemala	62
5.2. Aplicación del arancel catastral en Guatemala	65
5.3. Importancia de la difusión de los temas diferenciados de avalúo y arancel catastral en Guatemala	66
5.4. Beneficios de la aplicación diferenciada del avalúo y arancel catastral en Guatemala	67
CONCLUSIÓN DISCURSIVA	69
BIBLIOGRAFÍA.....	71



INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación, desarrolla lo concerniente al avalúo y arancel catastral, ambos términos relacionados con el derecho registral y catastral, los cuales se encuentran poco desarrollados en la doctrina nacional, y que a la fecha generan confusión en su definición y por ende, una utilización inadecuada de los mismos.

Los objetivos de la investigación son establecer que la mayoría de la población guatemalteca desconoce de la existencia del Registro de Información Catastral y de sus funciones, así como de la terminología utilizada en el derecho catastral y registral, otro objetivo importante que la utilización de términos se da de forma inadecuada, produciendo confusión y error, tanto en los usuarios de los productos y servicios proporcionados por el Registro de Información Catastral, como en algunos profesionales del derecho, que se encuentran desvinculados de estas áreas de especialidad. Así mismo se analizó la diferencia entre las figuras legales del avalúo catastral y el arancel catastral en Guatemala, sus implicaciones y efectos, para que los mismos sean aplicados correctamente en los trámites correspondientes, sean estos realizados por personas particulares, profesionales liberales, o bien, por funcionarios públicos.

La realización de esta investigación, permitió comprobar la hipótesis planteada para el mismo mediante la implementación de los métodos analítico, deductivo y sintético, comprobándose que existe confusión entre los los conceptos legales de avalúo catastral y arancel catastral, se presenta como un serio problema debido a las implicaciones legales que su inadecuada utilización produce en la realización de trámites legales relacionados con derechos reales sobre bienes inmuebles en Guatemala, por lo que es necesario diferenciarlos y aplicarlos correctamente.

El informe final ha sido estructurado en cinco capítulos: el Capítulo I desarrolla el derecho catastral, exponiendo su origen, características, principios, así como sus usos y utilidades; el Capítulo II analiza la institución del registro catastral y sus funciones, así como los antecedentes de su creación en Guatemala y las funciones que desempeña en la actualidad; en el Capítulo III se expone y estudia el arancel catastral dentro del registro



catastral de Guatemala, así como su clasificación, diferencias con otros impuestos y el procedimiento para su determinación; el Capítulo IV expone y estudia el avalúo catastral, sus fines y su clasificación legal en el país, y en el Capítulo V se analiza a profundidad la diferencia existente entre la figura del arancel catastral y el avalúo catastral, para que ambos términos sean comprendidos a cabalidad y utilizados correctamente.

La investigación realizada se fundamenta en el principio de legalidad y certeza jurídica, derivada de la correcta utilización de la terminología jurídica dentro del derecho catastral y registral en Guatemala. Durante su realización se utilizaron los métodos analítico, deductivo y sintético, los cuales permitieron analizar y ordenar la información utilizada; y se aplicaron las técnicas bibliográfica y documental.

La presente investigación busca contribuir al mejoramiento de la utilización y comprensión de las figuras jurídicas de avalúo y arancel catastral en Guatemala.



CAPÍTULO I

1. Derecho catastral

Para poder definir el derecho catastral es necesario definir el tema del derecho a la propiedad privada, ya que derivado de este derecho surge el catastro como forma de registro de la propiedad sobre bienes inmuebles y como mecanismo para garantizar el ejercicio del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles.

En Guatemala, el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, garantiza el derecho de todas las personas a la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana, es decir, un derecho que le corresponde sin la necesidad de que le sea otorgado por ninguna ley; en tal sentido, el Artículo reconoce dicho derecho y asigna la obligación al Estado de garantizar a las personas el libre ejercicio del derecho a la propiedad privada, por lo tanto reconoce su protección.

Así mismo, el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala asigna al Estado la obligación de generar las condiciones necesarias para que las personas puedan ejercer derechos sobre su propiedad privada y cuenten con garantías que permitan su protección ante ataques externos. Para el autor Santiago Carretero, la propiedad sobre bienes “es la forma jurídica de las facultades o poderes del hombre sobre las cosas, la relación de pertenencia o apropiación sobre las mismas”.¹

¹ Carretero Sánchez, Santiago. **La propiedad**. Pág. 1.



Este poder de propiedad sobre los bienes, sean estos muebles o inmuebles, permite al dueño ejercer derechos sobre estos, como lo son el uso, goce y disfrute de las cosas, así como la obtención de los beneficios que estos generen.

El Artículo 460 del Código Civil, Decreto Ley 106 del año 1963, promulgado por el Jefe de Estado Enrique Peralta Azurdia, los bienes de propiedad privada son todos aquellos que pertenecen a las personas individuales o jurídicas, quienes poseen un título legal que comprueba su derecho sobre los mismos.

La propiedad, como un derecho real, posee las siguientes características:

- “a) Generalidad o absolutividad: La propiedad es el poder más amplio que se puede tener sobre las cosas, comprende la totalidad de las facultades permitidas por la ley.
- b) Abstracción: Aunque falle alguna facultad, el derecho persiste porque la propiedad tiene una existencia distinta e independiente del número de sus facultades.
- c) Elasticidad: Las facultades de la propiedad pueden ser objeto de reducciones o ampliaciones, sin que por ello se pierda el dominio.
- d) Exclusividad: Permite excluir a cualquier persona de toda relación con la cosa en propiedad, a menos que el titular del derecho disponga cosa distinta.

e) Perpetuidad: Este derecho está llamado a durar ilimitadamente aunque sea en manos de distintos titulares.”²

Sin embargo, para poder ejercer la propiedad sobre los bienes, quien se presume o alega ser el dueño de los mismos debe demostrar ser el propietario legítimo de este derecho real, ya que de lo contrario el ejercicio de las facultades que le otorga la propiedad puede ser cuestionados. En atención a esta necesidad de demostrar la tenencia legítima de los bienes, es decir la legalidad con la cual se ejerce la propiedad, surge lo que se denomina el derecho catastral.

El autor Luis Arévalo Salazar, el derecho catastral define el derecho catastral a través de la institución del catastro, “es el responsable de preparar y mantener el inventario o censo, debidamente cuantificado y clasificado, de la propiedad inmueble perteneciente al Estado y a los particulares, para lograr una adecuada identificación física, jurídica, económica y fiscal, de tal manera que sirva los planes de desarrollo económico y social del país”.³

En este sentido, el derecho catastral otorga al titular del derecho real de propiedad sobre un bien inmueble, la seguridad jurídica para la disposición, uso, goce y disfrute de dicho derecho, incluida la venta o sesión del mismo. De tal forma, el derecho catastral otorga a los particulares dueños de derechos reales sobre bienes inmuebles, la garantía de que estos derechos pueden ser ejercidos, siendo el Estado el que asegura a través del

² Universitat Jaume I. **Derecho Civil III**. Pág. 37.

³ Arévalo Salazar, Luis. **Manual de derecho catastral**. Pág. 1.

registro de dichos bienes, que estos derechos no serán limitados o violentados, asegurando de esta forma el derecho a la propiedad privada.

Para ello, el derecho catastral cuenta con un registro donde se describe a detalle el derecho de propiedad y las condiciones en las cuales este se encuentra, y con un catastro, que es el lugar donde se realiza la descripción física de la propiedad.

1.1. Origen

El derecho catastral, entendido como el derecho de los particulares a registrar a su nombre los bienes inmuebles que les pertenecen y de esta forma exigir al Estado su debida protección, tiene su origen en los primeros inventarios de bienes inmuebles que fueron levantados sobre las propiedades en el antiguo Egipto.

La referencia más antigua de la topografía, unida a la Agrimensura, procede del antiguo Egipto y se debe a Herodoto 1400 a.C., donde “los denominados estiradores de cuerdas por emplear cuerdas de longitudes conocidas, se encargaban de realizar los replanteos posteriores a las crecidas anuales del río Nilo, asignando a cada agricultor la superficie y los límites que les correspondían de acuerdo con los datos capturados con anterioridad a la crecida, paralelamente a esta actividad topográfica/catastral es destacable observar la existencia de un gravamen sobre las parcelas proporcional a su producción”,⁴ es decir, un impuesto pagadero al Estado.

⁴ Alcázar Molina, Manuel. **El catastro y su evolución hasta el siglo XVI**. Pág. 52.

También se tienen antecedentes de este tipo de actividad en la época romana, “el nexo de unión entre el Catastro Rústico y el desarrollo de los métodos e instrumentos destinados a su confección; todo ello dentro de un meticuloso marco legal en el que se apoyaba la propiedad de la tierra, se desarrolla en la antigua Roma”.⁵

Este tipo de registro de la tierra, también se da en Europa, donde la mayoría de la tierra pertenecía al Rey, por lo cual estaba debidamente registrada, y quienes se atrevían a violentar este derecho de propiedad eran severamente castigados. Durante la época de la monarquía, los registros reales sobre la tenencia de la tierra se encontraban asignados a funcionarios reales por órdenes del Rey, quien era el único que podía disponer sobre la entrega de tierras.

Este tipo de registro de derechos reales sobre la tenencia y uso de la tierra fue trasladado a las colonias de los países europeos, que para el caso guatemalteco, es trasladado desde España. Para el caso de las colonias españolas, incluida Guatemala, desde el inicio de la conquista de los territorios indígenas, “la corona española envió funcionarios responsables de medir y registrar los territorios que se iban conquistando, siendo el Rey quien otorgaba estos territorios en propiedad a los conquistadores, reservándose la mayor parte de los mismos para la corona”.⁶ Siendo de esta forma que el derecho catastral es trasladado hacia Guatemala, iniciándose de esta forma la práctica de registrar las propiedades en el país.

⁵ **Ibid.** Pág. 53.

⁶ Martínez Peláez, Severo. **La patria del criollo.** Pág. 71.



1.2. Características

El derecho catastral, a través del catastro, “tiene una gran importancia para cualquier país. Es un inventario, una fuente de información sobre los bienes inmuebles, con sus características descriptivas físicas, la titularidad de los mismos, sus usos, su valor, y acostumbra a ser la base sobre la cual se fundamenta el sistema fiscal que se proyecta sobre la propiedad inmobiliaria. Disponer de un buen catastro es una necesidad indiscutible e indiscutida y llega a ser un instrumento de gran utilidad para las administraciones públicas y la sociedad en general, además de complementar el marco de seguridad jurídica necesario para el tráfico inmobiliario y para el desarrollo económico de los países.

El catastro se puede definir como un sistema de información del territorio, que contiene los datos físicos, jurídicos y económicos de todos los bienes inmuebles. Se le considera como una base de datos inmobiliaria, al servicio de todas las administraciones y del ciudadano. Su objetivo es constituir un registro territorial, con la finalidad de capturar información, incorporarle valor añadido y distribuirla y publicitarla”.⁷

De tal forma que el catastro se caracteriza por ser un inventario de todas las propiedades inmuebles existentes en el país, diferenciando aquellas que son propiedad del Estado y las que son de propiedad privada.

⁷ Guimet Pereña, Jordi. **Descripción y teoría general del catastro**. Pág. 17.

El derecho catastral es el que asegura a los propietarios de bienes inmuebles y titulares de derechos reales sobre estos, la legalidad de el derecho de propiedad y otros derechos, como el usufructo o los derechos derivados de contratos hipotecarios, por ejemplo, dotando de certeza jurídica y de legalidad el dominio y el ejercicio de todos los derechos inherentes a la propiedad.

De acuerdo al centro de preparación de oposiciones, Preparadores JC, en general, es posible afirmar que el derecho catastral se caracteriza por: “pertenecer a la rama pública del derecho, se global y de aplicación obligatoria y tener por objeto material los bienes inmuebles y los derechos reales que pesan sobre estos, así como dar certeza jurídica sobre la posesión, características, propiedad y derechos reales sobre los bienes inmuebles”.⁸

Las características del derecho catastral son las siguientes:

- a. Pertenecer a la rama pública del derecho: Esto porque es de servicio público y cualquier persona puede acceder a su información, teniendo efectos de fe pública respecto de la titularidad y derechos reales sobre bienes inmuebles.
- b. Es global y de aplicación obligatoria: Debido a registra todos los bienes inmuebles dentro de un determinado ámbito territorial, y todo inmueble que se encuentre dentro de este territorio debe ser registrado.

⁸ Centro de preparación de oposiciones Preparaciones JC. **El catastro**. Pág. 3.

- c. Objeto material: El objeto material que es sujeto de estudio a través del derecho catastral son los bienes inmuebles y los derechos reales que existen sobre estos.
- d. Brindar certeza jurídica sobre la posesión, características, propiedad y derechos reales sobre los bienes inmuebles: A través del derecho catastral, se brinda certeza jurídica sobre quien es el legítimo poseedor y propietario de un bien inmueble. Esta titularidad permite al propietario disponer del bien y ejercer sus derechos con respecto a la propiedad.

El derecho catastral también permite conocer, tanto a los particulares como al Estado, las características de todos los bienes inmuebles, por ejemplo, su ubicación, medidas, su condición topográfica, así como los derechos reales que puedan existir sobre este, como las hipotecas, usufructos, servidumbres etc.

1.3. Principios

El derecho catastral, por encontrarse relacionado con el Derecho Registral, comparte los principios que son aplicables a este último. Los principios son la base de la organización del registro catastral y registral, siendo una fuente relevante y que varían dependiendo del sistema de registro que sea adoptado por parte del Estado.

De acuerdo al autor Rodrigo Facio, estos principios pueden resumirse en: “rogación, prioridad, tracto sucesivo, legalidad, publicidad registral, exactitud registral, fe pública registral y especialidad”.⁹

a. Principio de rogación: Este principio implica que el derecho registral no puede ser implementado de oficio, aunque sea una rama del derecho público, debido a que quien es el legítimo propietario de un bien inmueble, debe solicitar su inscripción.

Al momento de realizarse una desmembración de un bien inmueble, o la compraventa, se acude al derecho registral y al catastral, para la creación de una nueva finca o el cambio de dueño, lo cual deben hacerlo quienes están involucrados en dicho acto jurídico, siendo las consecuencias de este públicas y surgiendo efectos jurídicos oponibles a terceros.

Una vez realizado este trámite, el acceso a la información generada por los actos jurídicos se vuelven del dominio público, siendo también de utilidad pública, como para el cobro de impuestos.

b. Principio de prioridad: De acuerdo con Facio “este principio no es exclusivo del derecho registral, aún cuando es fundamental para dicha materia. Más bien es un elemento característico del derecho real, en el cual ha predominado el principio de primero en tiempo primero en derecho (Prior in tempore, poitior in iure)”.¹⁰

⁹ Facio, Rodrigo. **La nueva perspectiva registral de la propiedad inmueble, a partir del sistema de información del registro inmobiliario.** Pág. 53.

¹⁰ Ibid.

Es decir, que la persona que registra un derecho real sobre un bien inmueble antes que sea solicitado este mismo derecho, es considerada la titular del derecho por haberlo inscrito primero. Sin embargo, es posible recurrir ante los tribunales para desvirtuar esta afirmación a través de recursos y procedimientos legalmente establecidos.

- c. Principio de tracto sucesivo: Este principio implica que el derecho de propiedad es sucesivo, y se establece de forma precisa a través del registro, integrándose a través de este un historial jurídico sobre el bien inmueble.

- d. Principio de legalidad: Establece que solo pueden registrarse e inscribirse títulos debidamente calificados por la ley, permitiendo realizar un examen completo de los títulos para determinar que reúnen las condiciones exigidas por la ley para ser válidos.

- e. Principio de publicidad registral: A través del principio de publicidad registral, permite la oposición de inscripción de bienes inmuebles y de los derechos reales sobre estos ante cualquier persona, dotando de certeza y seguridad jurídica. El principio tiene como objetivo facilitar el acceso a la información a cualquier persona, así como a las instituciones estatales que requieran dicha información para el ejercicio de sus funciones.

- f. Principio de exactitud registral: Mediante este principio se asegura registrar las calidades y cualidades de los bienes inmuebles, permitiendo armonía entre la realidad

y los registros. Este principio se fundamenta a su vez en los de legitimación y fe pública registral.

- g. Principio de legitimación: “Esta referido al control de la legalidad, en cuanto a que todo acto de inscripción debe estar fundamentado en la legislación vigente”.¹¹

Mediante el principio de legitimación se asegura que todas las actuaciones registrales se encuentren apegadas a derecho, lo cual también contribuye a la seguridad jurídica de los actos, dando certeza a las partes en relación a lo actuado, lo cual les dota de las herramientas para la posterior exigencia de sus derechos de propiedad.

- h. Principio de fe pública registral: En relación con el principio de fe pública registral, reviste de vital importancia, debido a que complementa el principio de exactitud registral, como se menciona, ya que confiere seguridad plena sobre el contenido de los documentos, la fecha de su otorgamiento y su legitimidad, brindando de esta forma seguridad jurídica, proveyendo el registro de los documentos fe pública de que los mismos son reales y se ajustan a derecho.

- i. Principio de especialidad: “El principio de especialidad, exige que los asientos que se encuentran inscritos, contengan de manera precisa todos los datos referentes a la titularidad, naturaleza, contenido y limitaciones de los derechos y de la propiedad sobre la que recaen”.¹²

¹¹ **Ibid.** Pág. 68.

¹² **Ibid.** Pág. 71.

Los principios del derecho catastral, dotan a la actuación de los funcionarios públicos de la legalidad requerida para el reconocimiento, respeto y libre ejercicio del derecho de propiedad sobre bienes reales, lo cual permite a los poseedores de la titularidad de derechos sobre bienes inmuebles ejercer los mismos con certeza jurídica, es decir, dentro del marco legal, ya que estos han sido reconocidos por el Estado a través de la actuación de sus funcionarios e instituciones, dándose la aplicación de Derecho Público y Derecho Privado dentro de un mismo acto.

1.4. Usos y utilidades

El Derecho Registral, en específico el catastro, tienen usos y utilidades prácticas para la administración pública y para los particulares. De acuerdo al Centro Agroforestal y Acuícola Arapaima, estos se clasifican en: “uso fiscal, uso para la simplificación administrativa, como herramienta de gestión, para la protección del mercado inmobiliario, como apoyo en el registro de la propiedad, para el diseño de infraestructuras, para la planificación urbanística, la identificación de espacios protegidos, así como para la investigación y el desarrollo”.¹³

En este sentido, el Derecho Registral mediante la institución del catastro, facilita la recaudación fiscal mediante la definición y el cobro de impuestos, permitiendo el control estatal efectivo sobre la propiedad de la tierra por parte de los particulares, y realizando los cobros correspondientes por dicho derecho, los cuales se traducen en ingresos

¹³ Centro agroforestal y acuícola arapaima. **Catastro urbano**. Pág. 3.

estatales para la mejora de la población del país; también permite que los recursos obtenidos sean utilizados e invertidos en la mejora de la infraestructura estatal.

Otra de sus utilidades se constituye en la certeza jurídica sobre la propiedad de la tierra, lo cual permite también la protección del mismo mercado inmobiliario, ya que se asegura tanto a negociantes como compradores, que los negocios jurídicos que realizan con respecto a la tierra son legales, es decir, asegura que quien vende la tierra es su legítimo propietario, lo cual da la certeza jurídica a los negocios, y protege los derechos de los terceros involucrados en el mercado inmobiliario.

También permite a la administración pública conocer la topografía de los lugares, lo que facilita la construcción de espacios públicos, la planificación de la urbanización de forma ordenada y segura y la reserva de espacios naturales. Esto resulta de vital importancia en un país como Guatemala, donde se han suscitado diversos desastres que han afectado la vida de las personas, debido a que las construcciones de colonias y viviendas se han realizado en lugares que no son aptos para ello, lo cual ha ocasionado la pérdida de vidas humanas y otras pérdidas materiales.

Y en un plano más práctico, a través del registro en el catastro de los bienes inmuebles, es posible para la administración pública determinar su valor para efectos tributarios, brindar información que le sea solicitada, contar con información sobre los bienes y sus dueños, dar seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra para su comercialización o para su utilización adecuada, así como le facilita autorizar y planificar el diseño y construcción de infraestructurales, generándose de esta forma una adecuada



planificación urbanística que permita la identificación y conservación de espacios protegidos, entre otras actividades como la investigación y el desarrollo sostenible de las comunidades.

CAPÍTULO II



2. Registro Catastral

El registro catastral, “es el registro público sistematizado de los bienes inmuebles de una jurisdicción, contemplados en sus tres aspectos fundamentales: el jurídico, el geométrico y el económico. Tiene la finalidad de coadyuvar a la publicidad y garantizar los derechos reales, a una justa y equitativa contribución de las cargas fiscales, y sirve de base indispensable para la planificación del ordenamiento territorial y la obra pública. Ello supone una metodología para instrumentarlo, una larga y compleja tarea para ejecutarlo, una organización administrativa para conservarlo, y un aporte constante de información para mantenerlo actualizado”.¹⁴

El registro catastral es el lugar donde la cosa inmueble nace a la vida jurídica, donde se conserva o se transforma y donde se extingue, debido a que en este registro es donde se debe asentar cualquier negocio jurídico que involucre un bien inmueble, ya sea su desmembración, compra-venta, hipoteca, o el establecimiento de un usufructo o una servidumbre.

En el registro catastral se asienta cualquier cambio sobre los derechos reales que se realicen, y es en él donde constan las características y propiedades de los bienes inmuebles de todo un territorio, teniendo por objeto la inscripción de cualquier acto o

¹⁴ Facultad de Ingeniería. **El catastro desde el aspecto histórico**. Pág. 21.

contrato relacionado con el dominio, propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

En este sentido, es posible afirmar que a través del registro catastral se garantiza la propiedad, se determinan los impuestos y tasas, se planifican las obras públicas, se obtienen datos estadísticos sobre la propiedad en un determinado territorio y se conserva la historia del patrimonio de una nación.

El registro catastral, puede entenderse, de acuerdo con el autor Roca Sastre, desde tres puntos de vista:

- “a. Como institución jurídica: En la medida que en cuanto a sus fines puede definirse como aquel organismo destinado a robustecer la seguridad en el tráfico inmobiliario mediante la publicación del estado jurídico de los bienes inmuebles.

- b. Como oficina: Definiéndose como el organismo estatal que tiene por objeto la constancia y publicidad de la propiedad inmueble, encontrándose bajo su responsabilidad los registros electrónicos y los libros donde consta el historial de cada propiedad existente en el país.

- c. Como conjunto de libros: Entendiéndose como la reunión ordenada de los libros oficiales debidamente numerados y legalizados existentes en cada oficina del

Registro, en los que se extienden los asientos correspondientes a los actos registrables”.¹⁵

De acuerdo a lo establecido en la Ley del Registro de Información Catastral de Guatemala, esta es una institución estatal, autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios, que actúa en coordinación con el Registro General de la Propiedad sin perjuicio de sus atribuciones específicas, siendo la autoridad competente en materia catastral.

Esta institución tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, y todas sus actuaciones y registros son públicos, teniendo el derecho cualquier persona interesada a obtener información en un tiempo prudencial, con las formalidades de ley y sin limitación alguna, la cual puede consistir en informes, copias, reproducciones y certificaciones de las actuaciones del registro sobre una determinada propiedad.

2.1. Antecedentes históricos del Registro Catastral en Guatemala

Como se menciona, en el país los primeros antecedentes sobre la tenencia de la tierra en propiedad provienen de la conquista española, “donde por Ley Real, el Rey era propietario de todas las tierras y únicamente él podía cederlas en propiedad a los conquistadores, autoridades reales e inmigrantes que poblaron las tierras conquistadas”.¹⁶

¹⁵ De Reina Tardié, Gabriel. **Derecho Registral inmobiliario y el registro de la propiedad.** Pág. 2.

¹⁶ Martínez Peláez. **Op. Cit.** Pág. 73.

De tal forma, la apropiación de las tierras conquistadas por parte de la corona española su posterior entrega en forma privada a los conquistadores y primeros colonizadores, así como a la iglesia, son el antecedente de la propiedad privada sobre la tierra en Guatemala. Junto con otras autoridades provenientes del reino de España, también fueron trasladadas a las colonias las instituciones propias de la época, entre las cuales se encontraba el Registro de la Propiedad, quien era el responsable de catastrar las nuevas tierras conquistadas.

Después de la asignación de tierras por parte de la corona, para los conquistadores y colonizadores, así como para los indios y la iglesia, se marca el inicio de “la comercialización de las tierras, debido a que estas al encontrarse en manos privadas pueden ser vendidas, transadas, heredadas o cedidas”.¹⁷

Esta situación se mantuvo hasta la independencia de Guatemala, cuando se “declaran las tierras baldías como particulares, se promueve la compra venta de tierras y se realiza el registro de matrículas de terrenos para pagar el impuesto territorial”.¹⁸

Posteriormente, en 1877, “se da el inicio del funcionamiento del Registro General de la propiedad, el cual data de la época del General Justo Rufino Barrios. A través de los años y atendiendo las necesidades de cada época, se fueron creando registros en otros departamentos y a su vez eliminando registros de otros, hasta llegar hoy en día, más de 130 años después de su creación, a tener dos registros, el Registro General de la Zona

¹⁷ **Ibid.** Pág. 78.

¹⁸ Registro de Información Catastral. **El catastro como herramienta para la titulación de tierras en Guatemala.** Pág. 4.



Central, con carácter de Registro General, con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango.

El sistema de llevar a cabo las operaciones relacionadas con fincas era un sistema manual, las operaciones de los documentos presentados eran lentas y el proceso de presentación, operación y devolución de un documento podía durar meses”.¹⁹

Posteriormente, en 1892 “se crea el Cuerpo de Ingenieros Oficiales que tendría a su cargo la Dirección de Obras Públicas, Agronomía, Catastro y Geografía, bajo la dependencia de la Secretaría de Fomento, y en 1894 un Decreto Gubernativo ordena el levantamiento del Mapa de la República por medio de la red geodésica, tarea que incorporó a los trabajadores de esta Dirección”.²⁰

“La División de Catastro del Instituto Geográfico Nacional, fue creada en 1965 con el objetivo de administrar el catastro nacional por medio de la investigación e identificación de los derechos de propiedad, elaboración de mapas y registros, determinación de límites jurisdiccionales y prestación de servicios catastrales en general.

En 1978 se crea la Dirección General de Catastros y Avalúos de Bienes Inmuebles, DICABI, con las funciones de elaborar y mantener el catastro de los Bienes Inmuebles de la República, establecer un sistema de valoración uniforme y determinar el valor fiscal de los mismos para efectos impositivos, planificar, organizar y controlar la ejecución de

¹⁹<https://www.rgp.org.gt/index.php/historia> Registro General de la Propiedad de Guatemala. **Historia del Registro General de la Propiedad.** (Consultado: 04 de julio de 2016).

²⁰**Ibid.** Pág. 2.

los planes de trabajo en relación con el levantamiento catastral, mantener actualizado el Catastro, los elementos cartográficos y coordinar con otras dependencias de la administración pública, las actividades relacionadas con el levantamiento catastral”.²¹

Con la apertura democrática a partir de 1985, se vuelve público, pero no se actualiza, por lo que el catastro heredado, no cumple con su función, en virtud que las relaciones de tenencia y propiedad de la tierra son dinámicas y cambiantes día a día.

Así pues el catastro del Instituto Geográfico Nacional tenía una utilidad de información histórica, pero no aplicable a las distintas necesidades estratégicas de planificación del país.

“En el contexto de los acuerdos de paz, específicamente en el Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y agrarios, se acuerda en el numeral 38 la creación de la Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra (Protierra), la cual es creada mediante el Acuerdo Gubernativo 307-97, siendo su función la coordinación del tema tierra en Guatemala.

Para 1997, se desarrolla el proyecto de catastro dependiente de Protierra, el cual cuenta con presencia en 8 municipios de 7 departamentos, el cual en 2001 abarca un total de 33 municipios en 7 departamentos”.²²

²¹ **Ibid.**

²² Registro de Información Catastral. **Op. Cit.** Pág. 7.

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

Sin embargo, no es hasta la creación del Registro de Información Catastral que en el país se cuenta con una institución responsable del catastro nacional.

2.2. Creación del Registro Catastral en Guatemala

Ante la necesidad de contar con un catastro en Guatemala, en 2005 el Congreso de la República de Guatemala aprueba el Decreto Número 41-2005, que crea el Registro de Información Catastral RIC, siendo la autoridad competente para establecer, mantener y actualizar el Catastro Nacional de Guatemala.

La creación del RIC se fundamenta no solo en el vacío institucional, también en el Acuerdo Sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria establece el compromiso por parte del Gobierno de Guatemala, de promover cambios legislativos que permitan el establecimiento de un sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria, por lo que se emite la ley que crea y regula esta institución en el país.

Dentro del actuar del RIC y su propia ley, es el Registro de la Propiedad la institución que cobra más relevancia, por el alto grado de coordinación que deben mantener. El objetivo final del proceso catastral se tendrá por logrado, cuando la información física de un predio y la información legal del mismo, sea la misma, tanto en el Registro de Información Catastral, como en el Registro de la Propiedad.

En la actualidad se encuentran inscritos bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad, que físicamente no existen y por otro lado, existe una gran cantidad de bienes inmuebles que no se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad. Siendo el objetivo del RIC al finalizar el proceso catastral, que todo el territorio nacional se encuentre debidamente identificado, medido, geo referenciado y registrado y que la información obtenida por el RIC, conste en el Registro de la Propiedad, así como la información legal de un predio, también conste en el RIC.

2.3. Funciones del Registro Catastral en Guatemala

Las funciones del Registro de Información Catastral en Guatemala, se encuentran establecidas en su ley orgánica, específicamente en el Artículo tres, donde se le asignan las siguientes funciones:

- a. Establecer, mantener y actualizar el catastro nacional de acuerdo a lo preceptuado en la Ley y su respectivo reglamento,
- b. Definir políticas, estrategias y planes de trabajo en materia catastral.



- c. Registrar y actualizar la información catastral como responsabilidad exclusiva del Estado, y extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y de cualquier otro documento que esté disponible.
- d. Definir políticas para percibir y administrar los ingresos provenientes de la prestación de servicios y venta de productos catastrales.
- e. Proveer al Registro de la Propiedad la información que en los análisis realizados en el proceso catastral se determine que es susceptible de saneamiento, coordinando las actividades para tal efecto.
- f. Coadyuvar en los estudios necesarios para la definición de los problemas nacionales relativos a la propiedad y tenencia de la tierra y en las propuestas jurídicas de su solución.
- g. Promover el intercambio y la coordinación de la información básica del RIC con la de otras instituciones, a efecto de obtener su máximo aprovechamiento en beneficio del desarrollo nacional.
- h. Coordinar con el Registro de la Propiedad la información básica registro-catastro.
- i. Evaluar periódicamente todos los procedimientos del proceso catastral para proveer a su actualización tecnológica.



- j. Coordinar con el Instituto Geográfico Nacional para la elaboración de la base cartográfica y la obtención de información de límites municipales y departamentales.
- k. Proveer informes y estudios técnicos de las zonas en proceso catastral o catastradas a las instituciones responsables de la resolución de conflictos agrarios, a aquellas encargadas de programas de adjudicación de tierra y de regularización de la tenencia de la misma y a cualquiera otra institución estatal o privada que lo solicite.
- l. Cooperar con las autoridades administrativas, judiciales, municipales y otros entes públicos cuando éstas requieran informes en materia catastral.
- m. Apoyar a los órganos jurisdiccionales en los expertajes necesarios para la solución de conflictos en los que exista dificultad de ubicación espacial de fincas, siempre que se trate de zonas en proceso catastral, zonas declaradas catastradas o zonas que hubieran sido objeto de catastro focalizado.
- n. Celebrar convenios con las autoridades administrativas, municipales y otros entes públicos y privados que requieran información o estudios catastrales, o bien proporcionar información y asesoría gratuita de interés para los usuarios catastrales.

- o. Promover y divulgar el proceso catastral en coordinación con las municipalidades las autoridades comunitarias y las organizaciones de la sociedad civil, por todos los medios posibles y en los distintos idiomas que se hablan en el país, cuando así se requiera.
- p. Coordinar con las oficinas de ordenamiento territorial y control inmobiliario de las municipalidades o las oficinas que cumplan dichas funciones, para la aplicación de la presente Ley y sus reglamentos.
- q. Planificar y ejecutar un proceso permanente de formación y capacitación para el desarrollo territorial y catastral.
- r. Autorizar a técnicos y/o profesionales egresados de carreras afines a la Agrimensura, para la realización de operaciones catastrales, de los cuales llevará un registro.

La ley también establece que, para la realización de las actividades de establecimiento, mantenimiento y actualización registro catastral, el Registro de Información Catastral establecerá relaciones de coordinación con el Registro de la Propiedad, el Instituto Geográfico Nacional, las municipalidades, el Fondo de Tierras y otras entidades del Estado. Para cumplir con sus funciones, el Registro de Información Catastral recopilará la información registral relativa al dominio de las fincas y otros derechos reales en poder del Registro de la Propiedad, la cual será utilizada en el proceso de investigación para los diagnósticos de propiedad, análisis catastral y análisis jurídico.

Una vez que el RIC haya definido las zonas que en sus prioridades estarán sujetas al proceso catastral, lo hará saber al Registro de la Propiedad para iniciar la coordinación entre ambas instituciones.

En relación al Instituto Geográfico Nacional, la ley establece que el Registro de Información Catastral debe coordinar con esta institución las siguientes actividades:

- a. La densificación y uso de la red geodésica para apoyo catastral.
- b. La definición de términos de referencia para la ejecución y supervisión de vuelos para toma de fotografía aérea y la generación de productos fotogramétricos con fines multifinalitarios.
- c. El uso de la base cartográfica nacional para efectos de planificación catastral.
- d. El intercambio de información referente a la identificación de límites municipales y departamentales.
- e. El acompañamiento a las municipalidades y gobernaciones departamentales en la identificación física de límites municipales y departamentales.
- f. La integración, para fines de planificación nacional, en formato no modificable, de la información de las zonas catastrales al Centro Nacional de Información Geográfica.



El Instituto no podrá comercializar la información proveniente del Registro de Información Catastral, salvo autorización expresa de este último.

- g. La definición y constitución de la Escuela de Formación para el Desarrollo Territorial y Catastral.

Así también, para el cumplimiento de sus funciones, el Registro de Información Catastral debe coordinar con las Municipalidades del país:

- a. El diseño y ejecución de la campaña de comunicación social y acompañamiento durante el levantamiento catastral y la exposición pública a que hacen referencia los Artículos 31, 32, 33 y 34 de la Ley del Registro de Información Catastral.
- b. La delimitación del perímetro de la jurisdicción municipal, en coordinación con las municipalidades colindantes.
- c. La adecuación de la información catastral municipal, cuando existiera, a las normas técnicas y legales contenidas en la Ley del Registro de Información Catastral.
- d. El establecimiento catastral, cuando los municipios no se encuentren en un área declarada catastral y los concejos municipales correspondientes lo soliciten y lo financien.
- e. La definición de la nomenclatura física de los predios urbanos y rurales.



Y finalmente, con el Fondo de Tierras, debe coordinar los levantamientos catastrales de las zonas de adjudicación y regularización de la tenencia de la tierra, responsabilidad del Fondo de Tierras, a través de:

- a. La ejecución del proceso catastral por la vía de administración directa o subcontratación.
- b. Especificación de las normas técnicas, acompañamiento técnico y de supervisión en aquellos proyectos de regularización del Fondo de Tierras ejecutados por organizaciones no gubernamentales, empresas privadas o proyectos del Organismo Ejecutivo.

La creación de la institución específica y la regulación de sus funciones, permitirán al país contar con un registro catastral, contribuyendo a la modernización del Registro Catastral en Guatemala, facilitando la actualización de datos y el mejoramiento de la recaudación de impuestos relacionados con el uso y tenencia de la tierra, permitiendo conocer la forma en que este bien se encuentra distribuido entre los habitantes del país.



CAPÍTULO III

3. Arancel catastral dentro del Registro Catastral de Guatemala

El arancel, puede ser definido como un medio para remunerar los servicios que presta el Registro Catastral, los cuales pueden ser calificados como servicios profesionales, ya que revisten de legalidad y dan certeza jurídica a los documentos y/o instrumentos que se producen por el registro en relación a los bienes inmuebles y derechos reales sobre estos. Es decir, se paga por un servicio prestado, como si se tratara de un profesional, ya que el registro otorga fe pública a los instrumentos.

El arancel, en el ámbito registral, es aplicable en los registros mercantiles, de la propiedad y catastrales, teniendo estos en común el hecho de que brindan seguridad jurídica al Estado y a los particulares, y esta seguridad jurídica tiene el costo que debe cubrirse por los honorarios de quien brinda esta certeza, que para el caso de los registros es una persona jurídica abstracta.

En ese sentido, el arancel catastral podría decirse que cubre los servicios prestados por el registrador, toda vez estos servicios no sean de naturaleza administrativa. De acuerdo al autor Ricardo Navarro Gómez, "el arancel es el modelo retributivo del llamado registro de seguridad jurídica, en contraposición con la financiación mediante tasas de los

registros adscritos orgánicamente a la Administración Pública, insertados propiamente en la tipología de los registros de información administrativa”.²³

“Este dato se extrae de una comparación a posteriori del régimen jurídico de unos y otros, no de una decisión previa del legislador, lo que evidencia la ausencia de un criterio informante en torno a la financiación de estos registros y su subordinación por inercia a la estructura que inicialmente acogió el arancel en el Registro de la Propiedad, Catastral y Mercantil, toda vez que en todos estos registros el sujeto que presta el servicio y percibe el arancel es siempre el mismo: el registrador catastral, de la propiedad y/o mercantil”.²⁴

En relación a la afirmación expresada por el autor, de que quien presta el servicio y percibe el arancel es el registrador, la misma obedece a que este funcionario público también ejerce su labor como profesional del derecho, al brindar certeza jurídica y fe pública de los actos que certifica, por lo cual estos honorarios deben ser cancelados, no como honorarios sino como aranceles catastrales.

Esto debido a que los registradores ejercen profesionalmente y bajo su responsabilidad las funciones públicas que les asignan las leyes, y que es una exigencia que quienes ocupan el puesto de registradores sean profesionales del derecho debidamente acreditados.

²³ Navarro Gómez, Ricardo. **El arancel de los funcionarios públicos: un estudio de derecho tributario.** Pág. 35.

²⁴ **Ibid.** Pág. 35.

En ese sentido, “el registrador ejerce las funciones públicas que le atribuyen las leyes y, dentro de éstas, distingue entre las que serían propias de su condición de funcionario público y las que se estiman más adecuadas a su perfil de profesional del derecho”.²⁵ Entonces, es posible concluir que el arancel catastral cubre los honorarios por los trámites legales realizados ante el Registro de Información Catastral en Guatemala.

3.1. Clasificación de los aranceles

Los aranceles, como se menciona, pueden ser de distinto tipo cuando son aplicados dentro del territorio nacional, como lo ejemplifican los aranceles registrales y catastrales, o los aranceles mercantiles.

También es necesario aclarar que el arancel también es todo aquel “tributo que es aplicado sobre los bienes que son objeto de importación o exportación (este último caso es el menos frecuente). También podemos encontrar aranceles de tránsito que son aquellos aplicados sobre los objetos o mercancías que entran en un país con destino a otro distinto”,²⁶ siendo estos aranceles de tipo comercial, los cuales gravan las importaciones y exportaciones de bienes y mercancías.

Otra definición de arancel es la brindada por la autora Ana Lucía Fernández, quien expone que el arancel “es el impuesto que pagan los bienes que son importados a un

²⁵ **Ibid.** Pág. 42.

²⁶ <http://www.maitsa.com/agente-de-aduanas-en-espana/arancel-definicion-tipos-efectos-org>

país. Estos gravan las mercancías que se importan a fin de proteger a las similares que se fabriquen en el país”.²⁷

Entonces, el arancel sin importar cuál sea su clasificación, es el impuesto que le es aplicable a las mercancías o bienes que son importados y exportados entre países, los cuales pasan a formar parte de los ingresos públicos del Estado, los cuales además de aportar recursos al Estado, permiten realizar un control específico y detallado sobre las mercancías o bienes que ingresan o egresan del territorio nacional, por lo cual hacen importante su aplicación, ya que con ello se contribuye al combate del contrabando y se garantiza la calidad de los bienes y mercancías que ingresan o egresan del país.

Estos aranceles, también denominados derechos de aduana, de acuerdo a la autora Ana Lucía Fernández, pueden clasificarse en “ad valorem, específicos y mixtos”.²⁸

a) Ad valorem: Se expresa en términos porcentuales y se aplica sobre el valor en aduana de la mercancía. Este impuesto de importación se calcula con base en el valor de la factura, el cual debe determinarse conforme a las normas internacionales previstas en el Artículo VII del Acuerdo de la Organización Mundial del Comercio OMC.

En ese Artículo se define que el valor de aduana es el valor de un bien objeto de transacción comercial, por lo que la base gravable para el cobro del impuesto de importación es el precio pagado o por pagar que se consigna en la factura.

²⁷Fernández Leppe, Ana Lucía. **Oportunidades y desafíos del comercio exterior por área geográfica, que brinda el mercado mexicano a Guatemala con el tratado de libre comercio.** Pág. 23.

²⁸Ibid.



- b) Específico: Se expresa en términos monetarios por unidad de medida, por ejemplo US\$ 5.00 por metro de tela; US\$ 150.00 por cabeza de ganado. En este caso el valor real calculado o ficticio de la mercancía no tiene ninguna trascendencia fiscal.
- c) Mixto: Es una combinación de los dos anteriores (ad valorem y específico); por ejemplo: 5% ad valorem más US\$1.00 por metro cuadrado de tejido de poliéster.

En atención a lo expuesto, es necesario diferenciar el arancel comercial, que se traduce en un impuesto al comercio de bienes y mercancías entre países, y el arancel pagado a los distintos registros nacionales con fe pública, que se traduce en honorarios por los servicios prestados.

3.2. Arancel catastral en Guatemala

En relación al arancel del Registro General de la Propiedad de Guatemala, el Código Civil establece en el Artículo 1180, el pago de aranceles por las certificaciones expedidas a petición de los particulares, este Artículo regula:

“Los registradores expedirán las certificaciones que se les pidan, relativas a los bienes inscritos en el Registro. Dichas certificaciones se solicitarán por escrito y se extenderán sin citación alguna, debiendo pagar el solicitante los honorarios fijados en el Arancel”.

Para regular lo relativo a los aranceles que deben ser pagados por los particulares por los servicios prestados a través del Registro General de la Propiedad en Guatemala, se



promulgo el Acuerdo Gubernativo Número 325-2005, el cual contiene el Arancel General para los Registros de la Propiedad.

Este acuerdo fue promulgado atendiendo a la necesidad de aprobar un arancel que cubra las necesidades de los requerimientos de inscripción de la regularización catastral, así como para obtener fondos para el correcto mantenimiento y funcionamiento de los Registros de la Propiedad existentes en el país, lo cual permitirá regular de manera sencilla, precisa y no discrecional, el cobro de los servicios que presta el Registro de la Propiedad a los usuarios.

En el Artículo uno del acuerdo en mención, se establece el objeto del arancel del Registro de la Propiedad en Guatemala: "Objeto. Por los servicios que presten, los Registros de la Propiedad percibirán únicamente los honorarios que fija este arancel; los recursos que generen dichos honorarios se destinarán exclusivamente para su funcionamiento, continua modernización y desarrollo.

Cuando un documento deba inscribirse en más de un Registro y no esté individualizado el valor, precio o estimación correspondiente a cada bien, cada Registro percibirá los honorarios por el total consignado en el documento".

En tal sentido, este Artículo responde al fin del arancel registral, debido a que se cobra por los servicios prestados y no como un impuesto. El Arancel General para los Registros de la Propiedad, establece el cobro de honorarios por la inscripción, anotación

o cancelación de actos o contratos sobre bienes muebles o inmuebles y otros servicios, enumerando estos honorarios en el Artículo dos, siendo estos honorarios por:

- a. Asuntos de valor determinado: Por la inscripción de contratos, actos o documentos de valor determinado o determinable,
- b. Asuntos de valor indeterminado: Por la inscripción anotación de toda clase de contratos, actos o documentos de valor indeterminado, de sus modificaciones y cancelaciones, aunque mencionen valores,
- c. Anotaciones: Por cada anotación de demanda, embargo, orden judicial, disposición o resolución administrativa y anotaciones de testamentos o donaciones por causa de muerte o de cualquier otra naturaleza, sus modificaciones y cancelaciones, así como por la anotación preventiva de contratos o de su prórroga,
- d. Razonamiento de documentos,
- e. Rechazo o suspensión de documentos,
- f. Informes,
- g. Exhibición de libros,
- h. Certificaciones, y
- i. Por consultas electrónicas.

También regula el pago de honorarios adicionales por la inscripción o cancelación que se haga del mismo contrato, en cada uno de los bienes adicionales al primero; la transcripción de cada gravamen, de sus prórrogas, ampliaciones o modificaciones que no impliquen incremento del valor original; la inscripción o cancelación de cada finca que se forme o se cancele por desmembraciones, unificaciones, particiones o divisiones de la

cosa común y por anotar cada desmembración en la finca matriz; y, por transcribir derechos reales en las fincas nuevas.

El Registro de Información Catastral, a través de su Consejo Directivo, aprobó la Resolución Número 219-001-2011, de fecha 29 de septiembre de 2011, la cual establece el Reglamento del Arancel General del Registro de Información Catastral en Guatemala, el cual fue modificado en 2012, mediante la Resolución Número 234-001-2012.

El reglamento fue creado como parte de las atribuciones del Consejo Directivo del Registro de Información Catastral de Guatemala, con el fin de determinar los montos a pagar por los usuarios por la prestación de servicios y por la venta de productos catastrales, atendiendo a que es una función del RIC definir las política para percibir y administrar los ingresos provenientes de la prestación de servicios y la venta de productos catastrales.

3.3. Impuesto único sobre inmuebles y su diferencia con el arancel catastral

El impuesto único sobre inmuebles recae sobre los bienes inmuebles, rústicos o rurales y urbanos, integrando los mismos el terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras; así como los cultivos permanentes.

Para los efectos de la determinación del impuesto, no integrará la base imponible el valor de los bienes siguientes:



- a. La maquinaria y equipo.
- b. En las propiedades rústicas o rurales, las viviendas, escuelas, puestos de salud, dispensarios u otros centros de beneficio social para los trabajadores de dichas propiedades.
- c. Para los efectos del impuesto, se consideran cultivos permanentes los que tengan un término de producción superior a tres años.

El impuesto único sobre inmuebles, es creado y regulado a través de la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles, Decreto Número 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, la cual lo establece como un impuesto único anual sobre el valor de bienes inmuebles situados en el territorio de la República de Guatemala.

El mismo se encuentra destinado para la inversión social en el desarrollo local y municipal. Cuando este es recaudado por la administración tributaria, este se traslada a las municipalidades respectivas en su totalidad, ingresándose los fondos como fondos propios.

Cuando el impuesto es recaudado por el Ministerio de Finanzas Públicas, el mismo es distribuido en un 25% para el Estado y un 75% para las municipalidades en cuya jurisdicción se encuentra el inmueble gravado.

El impuesto único sobre inmuebles se diferencia del arancel catastral en que, el impuesto es una contribución establecida en la ley que deben pagar las personas de forma obligatoria, cuando se encuentren en la situación jurídica o de hecho prevista en la



ley, y el arancel es el pago que debe realizar un usuario de un registro público por el servicio prestado.

Es decir, el impuesto es de pago obligatorio para todas las personas individuales o jurídicas, propietarias de un bien inmueble, en cambio, el arancel debe ser cancelado por cualquier persona, no importando si es dueña de un bien inmueble o no, cuando hace uso de los servicios del Registro de Información Catastral en Guatemala.

3.4. Procedimiento para determinar el arancel catastral en Guatemala

Como se menciona, el Consejo Directivo del Registro de Información Catastral, promulgó el Reglamento del Arancel General del Registro de Información Catastral en Guatemala, siendo este el medio legalmente establecido para determinar el pago por los servicios por la prestación de servicios y por la venta de productos catastrales; es decir, son los honorarios que deben cancelar los usuarios por el pago de los servicios prestados y por la compra de productos catastrales.

Para determinar el monto a pagar por servicios y productos catastrales, el Reglamento establece en el Artículo ocho, una tabla que determina los costos, la cual se divide en pago por: servicios catastrales esenciales, servicios catastrales eventuales y productos catastrales eventuales.

a. Servicios catastrales esenciales. El reglamento establece como servicios catastrales esenciales:

- Certificado catastral para desmembraciones y/o unificaciones,
- Certificación de plano catastral,
- Constancia de aprobación de planos de desmembración o unificación y su renovación para predios urbanos, según tamaño del predio resultante, y
- Constancia de aprobación de planos de desmembración o unificación y su renovación para predios rurales, según tamaño del predio resultante.

b. Servicios catastrales eventuales. El reglamento establece como servicios catastrales eventuales:

- Certificación del expediente catastral completo, de etapas finalizadas del proceso, o de actuaciones específicas que sean solicitadas,
- Certificación de la declaratoria de predio catastrado regular o irregular,
- Certificación de las inscripciones de los predios en el Registro de Operaciones Registrales, ya sea en la totalidad de las mismas o en las específicas solicitadas,
- Certificación de mapa catastral,
- Consulta electrónica a distancia,
- Expertajes de gabinete,
- Expertajes de campo,
- Catastros focalizados,
- Estudios técnicos y/o registrales de fincas y/o predios,
- Elaboración de diagnósticos e propiedad,
- Elaboración de diagnósticos territoriales,
- Levantamientos topográficos,



- Eventos de formación y capacitación,
- Curso profesional de agrimensor,
- Curso técnico de agrimensor, y
- Curso módulo institucionalidad catastral.

c. Productos catastrales eventuales. El reglamento establece como productos catastrales eventuales:

- Copia simple del expediente catastral completo, de las etapas finalizadas del proceso, o de actuaciones específicas solicitadas,
- Copia simple de declaratoria de predio catastrado,
- Copia simple de las inscripciones de los predios en el Registro de Operaciones Registrales, ya sea en la totalidad de las mismas o en las específicas solicitadas,
- Copia simple de plano catastral,
- Copia simple de mapa catastral,
- Copia impresa del Manual de Normas Técnicas y procedimientos catastrales del RIC,
- Copia impresa de la Ley del RIC o sus reglamentos en forma individual,
- Croquis y ubicación del punto RAC1 o RAC2, y
- Croquis y ubicación del punto RAC3.

Los servicios y productos catastrales contemplados en el Reglamento del Registro del Arancel General del Registro de Información Catastral en Guatemala, como es posible apreciar, son una clasificación extensiva y exhaustiva de éstos, debido a que en la



práctica se constituyen en los que se prestan en la actualidad, por lo cual se consignan en el presente estudio para conocimiento de quien tenga a bien leer el mismo.

Así también, el reglamento regula en el Artículo nueve, que cuando los servicios y productos no se encuentren enumerados y no cuenten con un monto descrito, los mismos podrán ser prestados y suministrados, debiendo establecerse el monto a pagar previa opinión de la Comisión Técnica del RIC.

Con esta clasificación y la previsión de procedimientos para los cuales no se encuentra dispuesta una tramitación o clasificación, se logra dar una atención especializada a los usuarios, fortaleciendo la certeza jurídica sobre la tenencia de la tierra en Guatemala.





CAPÍTULO IV

4. Avalúo catastral

El avalúo catastral puede ser definido como la actividad desarrollada para “la determinación del valor de los predios obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral está conformado por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y las edificaciones existentes.

En el avalúo catastral quedarán comprendidos, el valor de los terrenos y el valor de las edificaciones. Para establecer estos valores es necesario definir las partes integrantes de las edificaciones y serán elementos de avalúos las casas que contribuyan a formar un bien compuesto de manera que no puedan separarse sin que aquel se destruya, deteriore o altere. Para el avalúo catastral no tendrá en cuenta el mayor por la utilización futura del inmueble. Tampoco que se tendrá en cuenta los valores artísticos, afectivos y otros valores intangibles”.²⁹

De acuerdo al diccionario del Dr. Manuel Ossorio Sandoval, el avalúo es la “acción y efecto de valorar o evaluar, de señalar a una cosa el valor correspondiente a su estimación, así como también ponerle precio. Esta expresión tiene importancia jurídica en diversos aplicable a los contratos de préstamo con garantía hipotecaria o prendaria, a

²⁹ Avedaño García, Gladys Alicia. **La importancia del avalúo catastral como base gravable del impuesto predial.** Pág. 48.

la estimación de las mercaderías sujetas al pago de derechos arancelarios, a la determinación de la cuantía de ciertos impuestos y contribuciones, a las sucesiones mortis causa, para la valoración de los bienes, a efectos de su partición”.³⁰

En términos generales, el avalúo catastral, es la actividad por la cual se determina el valor de un bien inmueble, obtenido mediante la investigación y el análisis de las características del bien, y las construcciones que se encuentren edificadas en el mismo; así también, mediante su ubicación y acceso. El avalúo catastral, toma en cuenta el valor del lote, así como el valor de la construcción edificada en este, si es que el mismo cuenta con una construcción.

El avalúo catastral es utilizado, tanto para la fijación del valor total de un bien inmueble para su posible comercialización, o bien para la determinación del impuesto imponible, que para el caso guatemalteco, es el impuesto único sobre inmuebles.

El avalúo puede ser clasificado en:

“a. Avalúo comercial: Este avalúo es realizado por un perito especializado para determinar el valor real de una propiedad en un momento determinado, de acuerdo con sus características físicas y topográficas, además de las variables de entorno que afectan positiva o negativamente el precio de transacción del predio.

³⁰Ossorio Sandoval, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Pág. 100.

- b. **Avalúo fiscal:** Son aquellos que se realizan principalmente en transacciones legales donde se indica el valor que le ha asignado el fisco a un bien y que por lo general es diferente al valor comercial.

- c. **Avalúo catastral:** Este avalúo consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. Se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos y a la vez es el que solicita la tesorería para el pago de impuesto catastral, así como también le sirve a las empresas para reclasificar sus tipos de construcciones repercutiendo esto en el pago del impuesto predial”.³¹

El avalúo catastral es una de las tareas que en la actualidad se encuentra desarrollando el Registro de Información Catastral de Guatemala, debido a que muchos de los terrenos que se encuentran en manos privadas hace ya más de treinta años que no han sido valuados, lo cual implica que el Estado ha dejado de percibir ingresos por los mismos, de allí la importancia de este tipo de actividad.

- d. **Autoavalúo:** Un término aplicado al proceso de avalúo catastral, o a ciertas fases del proceso, cuando el contribuyente presenta una declaración que pretende establecer la base tributaria adecuada para calcular su obligación tributaria, la cual es aceptada a su valor nominal, desde el punto de vista jurídico o práctico.

³¹<http://www.avaluosinmobiliarios.com.mx/Aval%C3%BAosInmobiliarios/Tiposdeaval%C3%BAos.aspx>
Tipos de avalúos. (Consultado: 27 de julio de 2016).

- e. Avalúo catastral basado en la adquisición: La propiedad se incluye en el registro fiscal a su costo de adquisición.

- f. Avalúo catastral centralizado: Un avalúo catastral inicial hecho por un funcionario u órgano cuya competencia respecto de la propiedad evaluada se extiende más allá de dos o más distritos catastrales locales.

- g. Avalúo catastral negligente: Consiste en la evaluación hecha sin la información adecuada cuando un contribuyente no cumple con las leyes que exigen que él o ella registren su propiedad para efectos fiscales.

4.1. Fines

El principal fin del avalúo catastral es conocer cuál es el valor real de una propiedad inmueble, que incluya todos los componentes que se encuentran en la misma, con el fin de su comercialización posterior, o bien para establecer el valor del impuesto que esta debe pagar.

Por ejemplo, si una persona compra un terreno por un valor determinado, pagará el impuesto correspondiente conforme al valor asignado al terreno, sin embargo puede ser que este terreno sea valorado con un menor costo, con la intención de pagar un impuesto menor. En casos como este, sería necesario realizar un avalúo catastral para determinar el valor real de la propiedad y el impuesto que el dueño de la misma debe tributar al Estado.

Esto podría implicar la comisión del delito de fraude, pero los indicios de este tipo de actividad irregular deben ser determinados por la autoridad competente, que para el presente caso se constituye por el Registro de Información Catastral, quien al realizar el avalúo correspondiente y determinar que ha existido una actuación de mala fe en cuanto al valor de la propiedad, debe denunciar dicha situación ante el Ministerio Público, ente responsable de investigar y procurar la deducción de responsabilidades civiles y penales a quienes hayan realizado actuaciones con el fin de defraudar al Estado.

También puede darse el caso de que se adquiere un terreno sin construcción, pero posteriormente se edifica una casa o un edificio, lo cual objetivamente incrementa el valor de la propiedad, por lo que el dueño del terreno deberá realizar un avalúo catastral con el fin de determinar el nuevo precio de la propiedad, ya que este se incrementa con la construcción realizada. En este caso también deberá pagarse un mayor tributo por las mejoras incorporadas en la propiedad.

Como se menciona, el fin principal del avalúo catastral es conocer el precio real de una propiedad inmueble, el cual no solo puede aumentar sino que también puede disminuir, atendiendo a distintas circunstancias.

Por ejemplo, si un terreno se ubica en un área que se considera de alto riesgo, como las faldas de un volcán o un lugar propenso a deslaves, pero que cuando el terreno fue adquirido esta situación no se presentaba en el lugar, sin duda alguna esta circunstancia afectará el valor de la propiedad disminuyéndolo.

Igual circunstancia ocurre con los terrenos o construcciones que se ubica en zonas violentas, consideradas como zonas rojas por los elevados índices en la comisión de hechos delictivos, situación que también afectará el valor de una propiedad, disminuyéndolo considerablemente por el riesgo que implica residir en este lugar.

En este sentido, el avalúo puede permitir conocer el valor real de una propiedad, ya sea para incrementarlo o para disminuirlo, y en cualquiera de estas dos circunstancias, variar el impuesto que se deberá pagar por la propiedad en cuestión. Aunque una tercera opción también la representa el hecho de confirmar el valor de la propiedad, con los fines que para la persona interesada en la realización del avalúo requiera.

Para el caso guatemalteco, la realización del avalúo sobre grandes extensiones de terreno que tributan poco al Estado, es necesario, ya que la mayoría de la tierra se encuentra en manos privadas y la tributación por ello no representa un mayor ingreso para el fisco, por lo que debiera realizarse un avalúo de la propiedad privada para con ello mejorar la recaudación fiscal del Estado.

4.2. Procedimiento del avalúo catastral en Guatemala

La Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles es la dependencia del Ministerio de Finanzas Públicas responsable de administrar los impuestos al patrimonio, integrados por el Impuesto Único sobre Herencias, Legados y Donaciones. Le corresponde, asimismo, establecer y mantener el sistema devaluación uniforme y el Registro Fiscal de todos los bienes inmuebles del país, y fue creada mediante el Acuerdo Gubernativo, Ley



de Creación de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles DICABI, de fecha 28 de diciembre 1978.

Cuenta con una Unidad de Asesoría Técnica y Municipal, cuya función es brindar asesoría a los distintos Consejos Municipales en la temática del Impuesto Único sobre Inmuebles. Uno de los departamentos más importantes de esta Dirección es el de avalúo de Bienes Inmuebles, ya que como su nombre lo indica es el responsable de dirigir y coordinar las actividades relacionadas con la valuación de bienes inmuebles, verificar y aprobar los avalúos presentados por valuator autorizado, investigar valores de la tierra y la construcción en el territorio nacional y prestar asesoría a las municipalidades en materia de valuación inmobiliaria.

En su Departamento de Registros Fiscales se dirigen y coordinan las actividades para mantener actualizados los registros inmobiliarios, de los bienes inmuebles de toda Guatemala y sus propietarios, no obstante, señalaremos como principales funciones las siguientes:

- a. Registro de Avisos Notariales de traspaso de bienes inmuebles,
- b. Emisión de Certificaciones de Carencia de Bienes,
- c. Trámite de solicitudes de Rectificaciones de datos de los contribuyentes o de los bienes inmuebles,
- d. Elaboración de informes matriculares para Instituciones que los requieren y,
- e. Emisión de estados matriculares.

La matrícula fiscal, es el instrumento que permite a la Superintendencia de Administración Tributaria el cálculo de los impuestos que afectan a los bienes inmuebles tales como, el IVA, Impuesto de Herencias, Legados y Donaciones, así como el IUSI; información sirve de base para extender las Carencias de Bienes Inmuebles.

La Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, cuenta con tres procedimientos para la realización de avalúos catastrales, dependiendo de quién sea el solicitante, siendo los siguientes:

a. Municipalidades: Cuando el solicitante es una municipalidad, el procedimiento a seguir es el siguiente:

- Solicitud con copia dirigida al Director (a) de DICABI indicando el fundamento legal sobre la cual basa el requerimiento, destino del bien inmueble a valorar. Firmada por el Alcalde indicando el número de teléfono de la Municipalidad, el nombre y número de teléfono de la persona que mostrará el inmueble al valuador asignado, en ausencia del Alcalde podrá estar firmada por el primer concejal basado en el Artículo 54 del Código Municipal.
- Copia del Acta de Toma de Posesión del Alcalde y de su credencial.
- Acuerdo Municipal, donde el Consejo Municipal apruebe la compra, con indicación del área que se comprará, nombre del propietario, Aclarar si se trata de toda la finca o una fracción.



- Documento legal que acredite la propiedad o posesión, si se trata de Certificación de la propiedad ésta no debe ser mayor a seis meses, si se trata de si es documento de posesión deberá venir autenticado.
- Despliegue matricular donde conste la inscripción del bien inmueble en Matricula Fiscal Municipal.
- Autorización del propietario o poseedor para que el valuador ingrese a su propiedad.
- Croquis para llegar al inmueble.
- Plano topográfico, con referencias geográficas.
- En los municipios que exista levantamiento catastral, deberá adjuntar certificación catastral, emitida por el RIC.

Si el terreno tiene construcción, se debe adjuntar:

- Planos de Plantas y elevaciones de las construcciones con las medidas.

Si el avalúo se realizará sobre tratamiento de agua, se debe adjuntar:



- Aforo del caudal, practicado por un profesional de la Ingeniería (que no labore para la municipalidad) con firma y sello responsable; y cuyo caudal sea tomado en los meses de febrero, marzo y abril.
- Certificación del valor del Servicio de Agua proporcionada por la Municipalidad.
- Análisis bacteriológico de conformidad con el Artículo 88 del Decreto 90-97 del Congreso de la República, Código de Salud; establece que todo proyecto de abastecimiento de agua previo a su puesta en ejecución, debe contar con un certificado de la calidad del agua y que este debe ser extendido por el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social bajo los términos establecidos en el reglamento respectivo, por lo cual deberá presentar un informe de análisis bacteriológico con base a la norma COGUANOR 29:001.98, donde establece que el agua para consumo humano debe estar libre de patógenos como bacterias coliformes totales, fecales, parásitos y virus. El área a comprar no debe ser menor a 2,500.00 m², (50 x 50) para que exista mejor recarga hídrica, y cumplir con el artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala, y se debe presentar toda la documentación para poder efectuar el avalúo, debido a que la información requerida es la base para el trabajo valuatorio.

Si el avalúo se va a realizar por motivos de explotación minera u otros, o en el caso de yacimientos de metales preciosos, petróleo y otros; explotación del subsuelo, deberán presentar el aforo del recurso no renovable, así como la capacidad máxima de



producción mensual de metales medida en gramos, dicho aforo debe ser certificado por el Ministerio de Energía y Minas.

Si se trata de terrenos para vivienda popular, deberá adjuntarse dictamen de habitabilidad y de riesgos, por la Comisión Nacional contra la Reducción de Desastres CONRED.

b. Otras entidades estatales: Si el avalúo es solicitado por otras entidades estatales, para su realización, la institución interesada deberá presentar:

- Solicitud dirigida al Director (a) de DICABI. Expresando el área a valuar, fundamento legal sobre la cual basa el requerimiento y destino del bien inmueble a valuar e indicar el nombre de la persona que mostrará el inmueble.
- Certificación del Registro no mayor a 6 meses u otro documento que acredite la propiedad.
- Plano topográfico, con referencias geográficas.
- Autorización del propietario o poseedor para que el valuador ingrese a su propiedad, o de Juez competente. Si se trata de terrenos para vivienda popular, deberá adjuntarse dictamen de habitabilidad y de riesgos, por la Comisión Nacional contra la Reducción de Desastres CONRED.



- Despliegue matricular donde conste la inscripción del bien inmueble en Matricula Fiscal municipal y DICABI.

Si el terreno tiene construcción, también deben presentarse planos donde consten las medidas de dicha construcción.

c. Particulares: Si la solicitud es presentada por una persona particular, esta debe presentar:

- Solicitud dirigida al Director (a) de DICABI, conforme al Artículo 122 del Código Tributario, expresando la finalidad del avalúo y el nombre de la persona que mostrará el inmueble.
- Certificación del Registro de la Propiedad actualizada no mayor a 6 meses.
- Croquis de localización.
- Autorización del propietario o poseedor.
- Despliegue matricular donde conste la inscripción del bien inmueble en Matricula Fiscal.



Si el terreno tiene construcción, también deberá presentar planos donde consten las medidas de construcción. Al ser recibidas las solicitudes, el DICABI resuelve el expediente y realiza la notificación a las entidades o personas interesadas.

4.3. Clasificación del avalúo catastral en la legislación guatemalteca

En Guatemala, existen a la fecha numerosas organizaciones y personas particulares que también se dedican a la realización de avalúos catastrales, quienes deben estar debidamente acreditados ante el Ministerio de Finanzas Públicas y la Superintendencia de Administración Tributaria, entidades que les autorizan para ejercer esta función.

En la legislación guatemalteca, es posible identificar los siguientes tipos de avalúo:

- a. Avalúo judicial, el cual es realizado dentro de un proceso judicial en el cual se encuentre en discusión la propiedad sobre un bien inmueble, por ejemplo en un juicio para determinar los herederos y el monto de la herencia, o también cuando existe una propiedad en común dentro de un matrimonio y está por disolverse el vínculo conyugal.
- b. Avalúo fiscal, cuando este es ordenado por la administración tributaria con el fin de actualizar el valor del bien inmueble y determinar el impuesto aplicable.
- c. Avalúo bancario, el cual se realiza a solicitud del dueño de la propiedad a una entidad bancaria debidamente acreditada en el país, cuando se encuentra realizando una transacción bancaria, como por ejemplo un préstamo con garantía hipotecaria.

- d. Avalúo simple urbano, este se realiza cuando se valúa la propiedad y no la construcción que se encuentra en ella.
- e. Avalúo completo urbano, en este tipo de avalúo se obtiene el valor total de la propiedad, incluido el precio de las construcciones que en ella se encuentren edificadas.
- f. Avalúo simple rural, al igual que el avalúo simple urbano, este se realiza únicamente sobre el terreno, aunque se denomina rural debido a que se encuentra fuera de la ciudad.
- g. Avalúo racional urbano, en este se toma en cuenta otros aspectos para la valuación, como por ejemplo la ubicación del terreno y su accesibilidad, o si este se ubica en una zona que puede considerarse conflictiva, influyendo en el valor de la propiedad.
- h. Avalúo racional rural, es igual que el avalúo racional urbano, con la diferencia que se valúan propiedades ubicadas fuera de los centros urbanos. En este tipo de avalúo también puede influir las propiedades de la tierra, por ejemplo si son aptas para el cultivo.
- i. Avalúo unitario, cuando se avalúa una única propiedad.
- j. Avalúo corporativo simple, cuando una corporación valúa sus propiedades, basándose únicamente en el precio de la tierra.
- k. Avalúo corporativo completo. Cuando una corporación valúa sus propiedades, tomando en cuenta la ubicación, construcción y accesibilidad.

Como es posible apreciar, dependiendo del fin para el cual el propietario del bien inmueble desee utilizar el avalúo, o bien el fin que el Estado tenga del proceso de valuación, así será aplicado el tipo de avalúo catastral que corresponda.



CAPÍTULO V

5. APLICACIÓN CORRECTA DE LOS TÉRMINOS AVALUÓ CATASTRAL Y ARANCEL CATASTRAL EN LOS TRAMITES NOTARIALES CORRESPONDIENTES

Como se menciona, el avalúo catastral es el medio por el cual se establece el costo real de una propiedad, con el fin de determinar su valor, que para efectos del Estado, facilita la determinación del impuesto a pagar.

Para los Estados, los impuestos se constituyen en “uno de los instrumentos de mayor importancia con el que cuenta el Estado para promover el desarrollo económico, sobre todo porque a través de éstos se puede influir en los niveles de asignación del ingreso entre la población, ya sea mediante un determinado nivel de tributación entre los distintos estratos o, a través del gasto social, el cual depende en gran medida del nivel de recaudación logrado”.³²

Los impuestos pueden ser definidos como, “una parte proporcional de la riqueza de los particulares deducido por la autoridad pública, a fin de proveer a aquella parte de los gastos de utilidad general que no cubren las rentas patrimoniales”.³³

³²Bonilla López, Ignacio. **Sistema tributario mexicano 1999-2000. Políticas necesarias para lograr la equidad.** Pág. 1.

³³*Ibid.* Pág. 3.



Los impuestos pueden ser definidos como, “una parte proporcional de la riqueza de los particulares deducido por la autoridad pública, a fin de proveer a aquella parte de los gastos de utilidad general que no cubren las rentas patrimoniales”.³³

El impuesto, como figura legal, “tiene como elementos el sujeto, el objeto, la fuente, la base y la cuota”,³⁴ elementos que son descritos a continuación con el fin de facilitar la comprensión de los mismos y la forma en la cual se integra la figura legal.

a. El sujeto

El sujeto en el impuesto es de dos tipos, activo y pasivo. El sujeto activo es quien tiene el derecho a determinar y exigir el pago del impuesto, que en este caso es el Estado, el que a través del avalúo catastral determina la base imponible del impuesto, y posteriormente mediante la SAT, el Ministerio de Finanzas Públicas y las municipalidades recauda el impuesto.

Y el sujeto pasivo, que en este caso es toda persona individual o jurídica que posee un bien inmueble y que debe pagar el impuesto que sea determinado para dicho inmueble, que en Guatemala se denomina impuesto único sobre inmuebles, pagadero una vez al año por los contribuyentes.

La determinación del impuesto por parte del Estado para su posterior recaudación, se hace necesaria en países como Guatemala, donde la mayoría de la población se

³³ **Ibid.** Pág. 3.

³⁴ Bonilla López. **Op. Cit.** Pág. 5.



encuentra en situación de pobreza, por lo que el Estado debe contar con todos los recursos disponibles, incluidos los impuestos, para el diseño, institucionalización y operativización de programas tendientes a la atención de la población, principalmente aquella que carece de acceso a los recursos básicos como la salud y la educación, de allí la importancia de una adecuada determinación del impuesto y del sujeto pasivo, atendiendo a los recursos que éste posea, como las propiedades, y la tributación que deba cancelar por ello.

b. El objeto

Es la actividad o la cosa que se encuentra gravada por ley, que para el presente caso es el bien inmueble sujeto al impuesto, siendo este el hecho generador del mismo.

En Guatemala, tal y como se describe, es responsabilidad el Registro de Información Catastral, el catastrar todo el país, en función de facilitar el conocimiento de la extensión de los inmuebles y sus características, así como si éstos son propiedad del Estado o son propiedad privada.

Este es un paso clave para la determinación del impuesto a pagar sobre los bienes inmuebles y su actualización, debido a que muchos inmuebles no han sido actualizados, por lo que el impuesto que pagan no es el que corresponde en la actualidad, lo cual será de beneficio para el Estado debido a que incrementará sus ingresos.

c. La fuente

Este elemento hace referencia al monto de los bienes de la persona, de donde provienen las cantidades necesarias para realizar o cubrir el pago del impuesto.

d. La base imponible

La base es el monto gravable sobre el cual se determina el impuesto a pagar. En el caso de bienes inmuebles, esta base se determina por el costo de una propiedad, el cual es obtenido a través de la realización de un avalúo catastral.

El avalúo catastral, como se menciona, puede realizarse para determinar el monto inicial de una propiedad y para actualizar el mismo, ya sea porque la propiedad ha incrementado su valor o ha disminuido el mismo.

e. La cuota

Finalmente, la cuota se refiere a la cantidad de dinero que deberá tributar el sujeto obligado al pago del impuesto.

Como puede apreciarse, el avalúo catastral es la actividad realizada para la tasación de un bien inmueble, con el fin de determinar su valor real, lo cual a su vez permite y facilita la determinación del impuesto que sobre el bien inmueble debe cancelar el propietario del mismo.

Así también, el avalúo catastral permite determinar el impuesto que deberá cancelarse por cualquier transacción realizada sobre los derechos reales de dicho bien inmueble;



por ejemplo, si se realiza un avalúo catastral y posterior a ello el bien inmueble es vendido o hipotecado, dependerá de su precio el pago del impuesto que deberá pagarse por la operación realizada sobre los derechos reales sobre dicho bien.

Esto facilita a la administración pública el llevar un adecuado y detallado registro de los bienes inmuebles en propiedad privada, así como una mejor y mayor recaudación fiscal, la cual se encuentre acorde a las necesidades del Estado y a los valores reales de los inmuebles registrados, por lo que la labor realizada por el Registro de Información Catastral es de suma importancia para el país.

Caso contrario es el arancel catastral, que como ya se mencionó es el pago que debe realizar cualquier persona usuaria de los servicios y productos ofrecidos por el catastro.

Como lo expresa el autor Ricardo Navarro, “el arancel es el medio para remunerar los servicios de un profesional, el cual encuentra su razón de ser porque dentro de un sistema brinda un mayor beneficio para los particulares, toda vez que garantiza la prestación del servicio con profesionalidad e independencia. Con todo, su justificación última radica, a nuestro modo de ver, en el peculiar estatuto jurídico de quienes prestan el servicio; en la medida en que se entiende que el arancel es el mecanismo más adecuado a la genuina naturaleza jurídica dual de los fedatarios públicos a quienes se remunera su trabajo”.³⁵

³⁵ Navarro Gómez. **Op. Cit.** Pág. 221.

Lo expuesto por el autor, permite concluir que el arancel es un cobro por servicios profesionales que han sido prestados por un funcionario con fe pública, costo que es menor al que pagaría un particular si contratara los servicios de un profesional liberal.

Para el caso guatemalteco, el arancel por los servicios y productos ofrecidos por el Registro de Información Catastral, se encuentra determinado en el Reglamento del Arancel General del Registro de Información Catastral en Guatemala.

De tal forma que la diferencia entre avalúo y arancel catastral, radica en que el primero es la acción por la cual se determina el valor real de una propiedad, y el segundo es el cobro por los servicios y productos prestados y ofrecidos por el Registro de Información Catastral de Guatemala.

5.1. Aplicación del avalúo catastral en Guatemala

“La valuación es un proceso de estimación. Un avalúo es una estimación, una opinión. Un estimado de valor puede ser interpretado, en la más amplia acepción, como la respuesta a una necesidad, bajo condiciones y circunstancias específicamente establecidas.

Este estimado de valor requiere de experiencia profesional, así como del conocimiento en la aplicación de ciertos métodos y técnicas. Los métodos y técnicas de valuación deberán proporcionar respuestas que han de servir plena y cabalmente a los propósitos que fundamentan la solicitud de los estudios.

Los objetivos varían considerablemente y requieren la aplicación de métodos y técnicas diferentes de valuación. En otras palabras, el método es controlado por el objetivo de la valuación, ya que esta no constituye una finalidad en sí. El problema no radica en el hecho de establecer el valor, sino que hay que encontrar un valor o una serie de valores para un propósito determinado”.³⁶

En el avalúo catastral, el objetivo de esta práctica es la determinación de la base gravable de la propiedad raíz, para los efectos del pago del impuesto único sobre inmuebles.

Es recomendable que el avalúo catastral se actualice periódicamente; en el caso de la legislación mejicana, esta prevé que el avalúo catastral se actualice entre dos y cinco años, dependiendo de los cambios que se realicen en el bien inmueble.

Sin embargo, Guatemala no cuenta con plazos específicos para la actualización de los avalúos catastrales, por lo que no es común que los propietarios de bienes inmuebles actualicen la valuación de sus propiedades, lo cual impide conocer el valor real de las mismas y la tasación del impuesto a pagarse sobre estas.

Esta situación afecta la recaudación fiscal del Estado, principalmente por aquellas grandes extensiones de terreno que se encuentran en manos privadas, cuyo valor fue estimado hace más de 25 años, el cual se ha incrementado sensiblemente. Sin embargo,

³⁶Universidad autónoma de Chihuahua. **Valuación catastral y valuación comercial. Dos enfoques diferentes para propósitos distintos.** Pág. 1.

estas propiedades siguen pagando un impuesto bajo, debido a que el valor de la propiedad no ha sido actualizado.

Para corregir esta situación, como ya se menciona, la responsabilidad del Registro de Información Catastral de realizar el avalúo y la declaración de zona catastrada en todo el territorio nacional, permitirá contar con un registro actualizado en lo referente a la extensión y valor de las propiedades, facilitando determinar el impuesto de forma actualizada.

En el mismo sentido, la municipalidad de Guatemala, cuenta con la Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único sobre Inmuebles, la cual es la unidad responsable de realizar el avalúo catastral de los bienes inmuebles dentro de la jurisdicción municipal.

Para ello y de conformidad con la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, el Concejo Municipal aprobó, según el Acuerdo COM-026-07, la aplicación de los procedimientos establecidos en el Manual de Valuación Inmobiliaria, autorizado por el Ministerio de Finanzas Públicas, Acuerdo Ministerial 21-2005 de fecha nueve de septiembre de 2005, el cual permite y regula el avalúo directo de los inmuebles en la circunscripción del Municipio de Guatemala.

Dicho acuerdo fue aprobado con la finalidad de consolidar un régimen de legalidad basado en la justicia y equidad tributaria, en relación con los valores de la tierra y de la construcción, de conformidad con los estudios que se derivan de las zonas homogéneas

físicas y económicas, así como la tipología constructiva de los bienes inmuebles dentro de esta circunscripción municipal.

5.2. Aplicación del arancel catastral en Guatemala

En relación al arancel catastral, este ha sido actualizado en dos ocasiones desde la creación del Registro de Información Catastral. El primer Reglamento del Arancel General del Registro de Información Catastral fue aprobado mediante Resolución Número 175-002-2010, de fecha 10 de agosto de 2010, el cual fue derogado mediante la aprobación del Reglamento vigente, Resolución Número 219-001-2011, el cual fue modificado en 2012, mediante la Resolución Número 234-001-2012.

El reglamento vigente se encuentra en aplicación por parte de los funcionarios del RIC, quienes realizan el cobro de servicios y productos en base al mismo. Como se menciona, la reforma al Artículo ocho del Reglamento vigente, permitió al Registro de Información Catastral, realizar una clasificación de sus servicios y productos, asignando un valor determinado a cada uno de ellos.

Así también, el Artículo nueve define el procedimiento a seguir para fijar el arancel para aquellos servicios y productos que no se encuentren contemplados en el Artículo ocho, lo cual garantiza a los usuarios certeza acerca de los pagos que deberán realizar por los servicios prestados, evitando con esto la arbitrariedad en el cobro, y generando procesos transparentes en la recaudación de fondos por el Registro de Información Catastral.

5.3. Importancia de la difusión de los temas diferenciados de avalúo y arancel catastral en Guatemala

En Guatemala, son pocos los notarios y las personas particulares que poseen conocimientos sobre el derecho catastral y registral, y sobre las implicaciones que el mismo tiene sobre la tenencia y uso de la tierra.

Para muchos guatemaltecos es desconocida la creación y funcionamiento del Registro de Información Catastral y la labor que este realiza en relación a la actualización del catastro nacional. En el mismo sentido, la mayoría de guatemaltecos desconocen los servicios y productos que ofrece el Registro de Información Catastral y los montos que deben ser cancelados por estos productos y servicios.

El desconocimiento de estos temas a nivel general, y en específico para los profesionales del derecho, en ocasiones puede llegar a obstaculizar el correcto desempeño de las funciones del RIC, así como afectar la correcta tramitación y realización de contratos sobre los derechos reales de bienes inmuebles en Guatemala.

Para generar conocimientos acerca de la materia, el Registro de Información Catastral cuenta con una unidad de capacitación, que pone a disposición de los usuarios interesados, cursos de actualización y de formación profesional, los cuales tienen un costo, para quienes estén interesados.



Sin embargo, estos conocimientos deberían ser del dominio de todos los profesionales del derecho, por lo cual deben ser incluidos en la curricula de las distintas universidades del país para asegurar su divulgación.

5.4. Beneficios de la aplicación diferenciada del avalúo y arancel catastral en Guatemala

La correcta utilización de los términos en materia legal, es indispensable para dotar a los instrumentos y actos jurídicos de la debida legalidad. Este conocimiento también asegura a las personas usuarias de los servicios estatales y de profesionales particulares, el realizar los trámites que en verdad buscan y no confundirse y solicitar otros servicios o productos por equivocación.

La aplicación diferenciada de los términos avalúo y arancel en materia catastral, es fundamental para el correcto desempeño de la función registral, así como para la correcta operativización de los trámites legales correspondientes sobre derechos reales en Guatemala.

Su adecuada diferenciación y aplicación, permite tanto a funcionarios públicos como a usuarios de los servicios del Estado, comprender la finalidad del avalúo y el arancel, así como la importancia que cada uno de ellos tiene para la prestación de servicios y una adecuada recaudación fiscal.



Esto forma parte de la cultura tributaria, en la cual los particulares comprendan y se identifiquen con la obligación de pagar impuestos que necesariamente deben ser invertidos por el Estado en programas de beneficio social y de atención a la ciudadanía guatemalteca, especialmente de los sectores carenciados de la sociedad.

Como parte de esta cultura, también es importante destacar la necesidad de la transparencia en la adecuada utilización de los fondos públicos, atendiendo a que en el país se han conocido casos de corrupción, por lo cual la ciudadanía como parte de la cultura tributaria, también debe encontrarse informada acerca de la auditoría de la forma en que los recursos que entrega al Estado en forma de tributo, están siendo utilizados.



CONCLUSIÓN DISCURSIVA

En Guatemala, el Artículo 39 de la Constitución Política de la República garantiza el derecho de las personas a la propiedad privada, asignando al Estado la obligación de generar las condiciones necesarias para que las personas puedan ejercerlo, lo cual incluye el dotar de certeza jurídica a las transacciones con respecto a derechos reales.

En tal sentido, el desconocimiento del lenguaje jurídico y la poca especialización de los profesionales del derecho en las ramas del derecho catastral y registral, ocasionan la confusión de los términos avalúo y arancel catastral sean inadecuadamente utilizados, hecho condicionado por el desconocimiento en la aplicación de la Ley del Registro de Información Catastral y su Reglamento, el Acuerdo Gubernativo que determina el Arancel General para los Registros de la Propiedad y la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles, generándose la confusión en la utilización de dichos términos y sobre el desconocimiento de sus implicaciones legales, lo cual puede afectar seriamente la realización de trámites jurídicos y contratos sobre derechos reales de las propiedades inmuebles en el país.

Esta situación hace necesario que el Registro de Información Catastral, en alianza con el Ministerio de Finanzas Públicas, las Universidades y la Superintendencia de Administración Tributaria, realicen actividades de formación e información, que permitan a la población guatemalteca, y en especial a los notarios, conocer y diferenciar ambos términos y sus implicaciones legales, para con ello garantizar su adecuada implementación y correcta aplicación, en beneficio de la legalidad en el país.





BIBLIOGRAFÍA

- ALCÁZAR MOLINA, Manuel. **El catastro y su evolución hasta el siglo XVI.** España: (s.e.) Revista Catastro. 2000.
- ARÉVALO SALAZAR, Luis. **Manual de derecho catastral.** (s.e.) España: Fondo Editorial de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas. (s.f.).
- AVEDAÑO García, Gladys Alicia. **La importancia del avalúo catastral como base gravable del impuesto predial.** (s.e.) Colombia: Escuela Superior de Administración Pública. 2002.
- BONILLA LÓPEZ, Ignacio. **Sistema tributario mexicano 1999-2000. Políticas necesarias para lograr la equidad.** (s.e.) México: Universidad Autónoma de México. 2002.
- CARRETERO SÁNCHEZ, Santiago. **La propiedad.** (s.e.) España: Universidad Complutense de Madrid. 1994.
- Centro agroforestal y acuícola arapaima. **Catastro urbano.** (s.e.) Perú: Centro agroforestal y acuícola arapaima. 2012.
- Centro de preparación de oposiciones Preparaciones JC. **El catastro.** (s.e.) España: Centro de preparación de oposiciones Preparaciones JC. 2006.
- DE REINA TARTIÉRE, Gabriel. **Derecho registral inmobiliario y el registro de la propiedad.** (s.e.) España: Revista Dialnet. 2012.
- FACIO, Rodrigo. **La nueva perspectiva registral de la propiedad inmueble, a partir del sistema de información del registro inmobiliario.** (s.e.) Costa Rica: Universidad de Costa Rica. 2014.
- Facultad de Ingeniería. **El catastro desde el aspecto histórico.** (s.e.) Argentina: Universidad de Buenos Aires. (s.f.)
- FERNÁNDEZ LEPPE, Ana Lucía. **Oportunidades y desafíos del comercio exterior por área geográfica, que brinda el mercado mexicano a Guatemala con el tratado de libre comercio.** (s.e.) Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala. 2004.
- GUIMET PEREÑA, Jordi. **Descripción y teoría general del catastro.** (s.e.) España: Ediciones UPC. 2003.

<http://www.maitsa.com/agente-de-aduanas-en-espana/arancel-definicion-tipos-efectos-or>
Aranceles: definición, tipos y efectos. (Consultado: 20 de julio de 2016).

<https://www.rgp.org.gt/index.php/historia> Registro General de la Propiedad de Guatemala. **Historia del Registro General de la Propiedad.** (Consultado: 04 de julio de 2016).

MARTÍNEZ PELAEZ, Severo. **La patria del criollo.** México; (s.e.); Fondo de Cultura Económica. 1998.

NAVARRO GÓMEZ, Ricardo. **El arancel de los funcionarios públicos: un estudio de derecho tributario.** (s.e.) España: Universitat de les Illes Balears. 2002.

OSSORIO SANDOVAL, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Guatemala; Primera edición electrónica; Datascan, S.A. (s.f.)

Registro de Información Catastral. **El catastro como herramienta para la titulación de tierras en Guatemala.** Guatemala; (s.e.); Registro de Información Catastral. (s.f.)

Registro de Información Catastral. **Reseña histórica del Registro de Información Catastral.** Guatemala; (s.e.); Registro de Información Catastral. (s.f.)

Universidad Autónoma de Chihuahua. **Valuación catastral y valuación comercial. Dos enfoques diferentes para propósitos distintos.** México; (s.e.); Universidad Autónoma de Chihuahua. (s.f.)

Universitat Jaume I. **Derecho Civil III.** España; (s.e.); Univeristat Jaume I. 2002.

Legislación:

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

Código Civil. Decreto Ley 106. Jefe de Estado Enrique Peralta Azurdia. 1963.

Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles. Decreto Número 15-98. Congreso de la República de Guatemala. 1998.

Ley del Registro de Información Catastral. Decreto Número 2005. Congreso de la República de Guatemala. 2005.

Arancel General para los Registros de la Propiedad. Acuerdo Gubernativo 325-2005 del Presidente de la República de Guatemala. 2005.



Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral. Acuerdo Gubernativo 162-2009. Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación. 2009.

Reglamento del Arancel General del Registro de Información Catastral en Guatemala, Resolución Número 234-001-2012. Consejo Directivo del Registro de Información Catastral. 2012.