

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



**EL AVISO NOTARIAL ELECTRÓNICO, OBLIGACIÓN NOTARIAL ANTE LA  
DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALUO DE BIENES INMUEBLES DEL MINISTERIO  
DE FINANZAS PÚBLICAS DE GUATEMALA Y LA RESPONSABILIDAD EN QUE  
PUEDE INCURRIR EL NOTARIO, POR LA DESACTUALIZACIÓN DE DATOS  
REGISTRADOS**

**EDVIN RONALDO LUCERO MAZARIEGOS**

**GUATEMALA, MAYO 2021**

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

**EL AVISO NOTARIAL ELECTRÓNICO, OBLIGACIÓN NOTARIAL ANTE LA  
DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES DEL MINISTERIO  
DE FINANZAS PÚBLICAS DE GUATEMALA Y LA RESPONSABILIDAD EN QUE  
PUEDE INCURRIR EL NOTARIO, POR LA DESACTUALIZACIÓN DE DATOS  
REGISTRADOS**

**TESIS**

**Presentada a la Honorable Junta Directiva**

**de la**

**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**

**de la**

**Universidad de San Carlos de Guatemala**

**Por**

**EDVIN RONALDO LUCERO MAZARIEGOS**

**Previo a conferírsele el grado académico de**

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**Guatemala, mayo 2021**

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

**DECANO:** Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez  
VOCAL I, en sustitución del Decano

**VOCAL II:** Lic. Henry Manuel Arriaga Contreras

**VOCAL III:** Lic. Juan José Bolaños Mejía

**VOCAL IV:** Br. Denis Ernesto Velásquez González

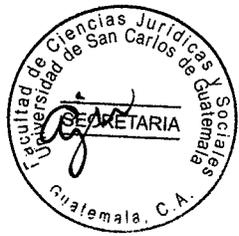
**VOCAL V:** Br. Abidán Carías Palencia

**SECRETARIA:** Licda. Evelyn Johanna Chevez Juárez

**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



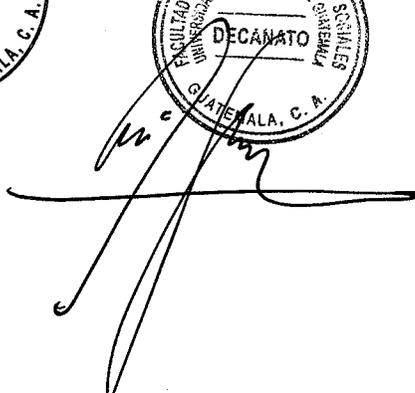
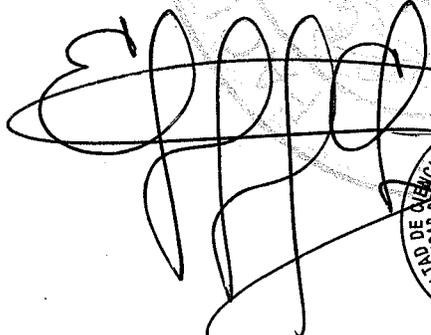
**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
Universidad de San Carlos de Guatemala



Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Ciudad de Guatemala, once de marzo de dos mil veintiuno.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante EDVIN RONALDO LUCERO MAZARIEGOS, titulado EL AVISO NOTARIAL ELECTRÓNICO, OBLIGACIÓN NOTARIAL ANTE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES DEL MINISTERIO DE FINANZAS PÚBLICAS DE GUATEMALA Y LA RESPONSABILIDAD EN QUE PUEDE INCURRIR EL NOTARIO, POR LA DESACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRADOS. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

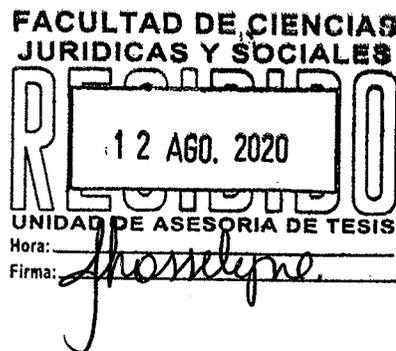
AJLR/JP.



Guatemala 26 de junio de 2020



Lic. Roberto Fredy Orellana Martínez  
Jefe de la Unidad Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Presente



Estimado Lic. Orellana:

Respetuosamente le informo que procedí a revisar la tesis de **EDVIN RONALDO LUCERO MAZARIEGOS**, la cual se titula **EL AVISO NOTARIAL ELECTRÓNICO, OBLIGACIÓN NOTARIAL ANTE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES DEL MINISTERIO DE FINANZAS PÚBLICAS DE GUATEMALA Y LA RESPONSABILIDAD EN QUE PUEDE INCURRIR EL NOTARIO, POR LA DESACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRADOS**. Le recomendé al estudiante algunos cambios en la forma, estilo, gramática y redacción de la tesis, por lo que habiendo cumplido con los mismos emito **DICTAMEN FAVORABLE** para que se le otorgue la correspondiente orden de impresión.

Atentamente.

ID Y ENSEÑAD A TODOS

MSc. Romeo Augusto Ruano Carranza  
Docente de Comisión de Redacción y Estilo



Guatemala, 28 de septiembre de 2018.

Lic. Roberto Fredy Orellana Martínez  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala



Estimado licenciado Orellana:

Respetuosamente a usted informo sobre mi nombramiento como asesor de tesis del bachiller: **EDVIN RONALDO LUCERO MAZARIEGOS**, carné numero: 201014205 la cual se intitula: **El aviso notarial electrónico, obligación notarial ante la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas de Guatemala y la responsabilidad en que puede incurrir el notario, por la desactualización de datos registrados**; declarando que no soy pariente del bachiller dentro de los grados de ley; por lo que me complace manifestarle lo siguiente:

- a) En relación al contenido científico y técnico de la tesis, comprende las etapas del conocimiento científico, el planteamiento del problema jurídico social de la actualidad. La recolección de información realizada por el bachiller: **EDVIN RONALDO LUCERO MAZARIEGOS**, es de gran apoyo en su investigación toda vez que el material utilizado se encuentra actualizado y adecuado a nuestra realidad.
- b) Los métodos utilizados en la investigación fueron el analítico, sintético y deductivo; mediante los cuales el bachiller no solo logro comprobar la hipótesis sino que también analizo y expuso detalladamente los aspectos más relevantes relacionados con **el aviso notarial electrónico, obligación notarial ante la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas de Guatemala y la responsabilidad en que puede incurrir el notario, por la desactualización de datos registrados**.
- c) La técnica bibliográfica permitió recolectar y seleccionar adecuadamente el material de referencia. Utilizó técnicas como la observación, la entrevista practicada a los sujetos que fueron de base para los datos estadísticos que permitieron comprobar la hipótesis planteada por el sustentante.



- d) La redacción de la tesis es clara, concisa y explicativa, habiendo el bachiller utilizado un lenguaje técnico y comprensible para el lector, así mismo, hizo uso de las reglas ortográficas de la Real Academia Española (RAE).
- e) El informe final de la tesis es una contribución científica para la sociedad, para la legislación guatemalteca; puesto que es un tema muy importante que no ha sido investigado, ya que consiste en que el derecho se encuentra en cambios debido a una era digital, por lo que el notario se encuentra con la utilización de herramientas electrónicas como es el aviso electrónico notarial. La presente investigación servirá como material de consulta para futuras investigaciones.
- f) En la conclusión discursiva, el bachiller expone sus puntos de vista sobre la problemática y a la vez realiza la recomendación necesaria para registrar de forma digital la actualización de los bienes y la obligación de las instituciones encargadas del catastro a que incorporen los datos al sistema electrónico con la finalidad de compartir la misma información.
- g) La bibliografía utilizada fue la adecuada al tema, en virtud que se consultaron exposiciones temáticas tanto de autores nacionales como extranjeros.
- h) El bachiller acepto todas las sugerencias que le hice y realizo las correcciones necesarias para una mejor comprensión del tema; en todo caso, respete sus opiniones y los aportes que planteó.

Con base en lo anterior, hago de su conocimiento que la tesis, efectivamente cumple con los requisitos del Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura de Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, y para el efecto hago constar que: es procedente emitir **DICTAMEN FAVORABLE**, sobre la investigación realizada por el bachiller **EDVIN RONALDO LUCERO MAZARIEGOS**, para que la misma continúe el trámite correspondiente.

Atentamente,

**ID Y ENSEÑAD A TODOS**

**Lic. Carlos Enrique Godínez Hidalgo**  
**Asesor de Tesis**  
**Colegiado Activo 11777**

Carlos Enrique Godínez Hidalgo  
Abogado y Notario



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,  
 29 de junio de 2017.

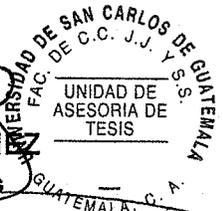
Atentamente pase al (a) Profesional, CARLOS ENRIQUE GODINEZ HIDALGO  
 \_\_\_\_\_, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante  
EDVIN RONALDO LUCERO MAZARIEGOS, con carné 201014205,  
 intitulado EL AVISO NOTARIAL ELECTRÓNICO, OBLIGACIÓN NOTARIAL ANTE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO  
Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES DEL MINISTERIO DE FINANZAS PÚBLICAS DE GUATEMALA Y LA  
RESPONSABILIDAD EN QUE PUEDE INCURRIR EL NOTARIO, POR LA DESACTUALIZACIÓN DE DATOS  
REGISTRADOS.

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 MARTÍNEZ**  
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Fecha de recepción 27 / 07 / 2018

*[Handwritten signature]*

Asesor(a)  
 (Firma y Sello)

Carlos Enrique Godínez Hidalgo  
 Abogado y Notario



## DEDICATORIA



**A DIOS:** Por darme la vida, porque siempre ha guiado, y me ha dado sabiduría, por enseñarme a luchar para alcanzar mis metas, y por llegar hasta éste momento,

**A MIS PADRES:** Edwin Lucero y FloreSmila Mazariegos de Lucero por apoyarme siempre, por la sabiduría de sus consejos, por sus oraciones, por haberme inculcado buenos principios que guiaron mi vida y así alcanzar mis metas y sueños.

**A MI ESPOSA:** Elizabeth Ramos con mucho amor, por ayudarme e insistirme a luchar por las metas propuestas y así poder superarme, gracias por acompañarme en las buenas y en las malas. Te amo mucho.

**A MIS ABUELAS:** María García y Berta Sandoval gracias por sus consejos y demostrarme su cariño y que mi triunfo sea el mejor regalo para toda la familia.

**A MI HERMANA:** Karla Lucero gracias por brindarme su apoyo incondicional, e inculcarme a ser un profesional en la vida.

**A MIS FAMILIARES:** Tíos y a mis primos. Muchas gracias por sus palabras de aliento y motivación.



**A USTEDES:**

Mis amigos y compañeros de estudio, gracias por su  
compañía, amistad y apoyo, como a las personas que  
han formado parte en el transcurso de mi carrera.

**A MI ASESOR Y  
REVISOR DE TESIS:**

Agradecimiento por su apoyo y colaboración.

**A MI UNIVERSIDAD  
SAN CARLOS DE  
GUATEMALA:**

Por lograr culminar mis estudios y obtener un grado  
académico, especialmente a la Facultad de Ciencias  
Jurídicas y Sociales

## PRESENTACIÓN



El trabajo de investigación versa sobre la falta de cumplimiento de los avisos notariales por parte de los notarios, lo que genera desactualización de datos registrales de los inmuebles registrados ante Dicabi, el Registro General de la Propiedad y otras entidades que llevan el catastro en Guatemala, en este sentido la investigación desarrollada es de carácter cualitativo, perteneciendo a las ciencias del derecho civil, notarial, administrativo, tributario y penal.

El sujeto de estudio, es el notario quien no realiza los avisos notariales correspondientes. El objeto de la investigación es la desactualización que existe tanto en Dicabi y el Registro General de la Propiedad sobre los datos de los bienes inmuebles del territorio guatemalteco, sujetos a enajenaciones, traspasos o modificaciones como consecuencia del otorgamiento de actos y contratos. Así también la responsabilidad de los sujetos que intervienen tanto el propietario como el notario especialmente, este último, quien debe cumplir con las obligaciones notariales reguladas por la Ley. Los objetivos determinaron que la función del notario es esencial para que no exista esta desactualización de datos.

La investigación jurídica se realizó en la ciudad de Guatemala, analizando los casos presentados durante 2013-2017, en el Registro General de la Propiedad y posteriormente buscados en Dicabi, para determinar, si los registros analizados tienen una contraparte; como deberían tenerla de acuerdo a lo establecido en Ley.

## HIPÓTESIS



La hipótesis planteada pretende determinar que la falta de estandarización de datos es por dos factores, el primero, debido a que los notarios inscriben únicamente en una entidad el inmueble, en tanto, el segundo, se origina a consecuencia de la carencia de un sistema de registro que automáticamente estandarice ambas instituciones. Derivado de lo anterior su posible solución sería la creación de un sistema compartido por ambas instituciones que de forma digital puedan verificarse y actualizarse los datos con la finalidad que ambos tengan el mismo registro.

## COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS



Para comprobar la hipótesis formulada se utilizaron los métodos básicos de investigación como el inductivo, mismo que permitió que se generarán los resultados específicos de la problemática identificada, siendo esta la desactualización de datos que existe entre el Registro General de la Propiedad y Dicabi, a consecuencia del incumplimiento por parte del notario de la entrega del respectivo aviso de traspaso al autorizar un instrumento público en el que se afecte el dominio de un inmueble, de tal forma que se empleó a la vez, el método de análisis, para interpretar los datos obtenidos e identificados en valores absolutos y relativos, para que finalmente, se aplicará el método de síntesis y de esta manera permitiera que la investigación fuera congruente.

Es por ello que mediante la aplicación de estos métodos de investigación se puedo comprobar fehacientemente la hipótesis formulada en la tesis desarrollada, evidenciando con ella que efectivamente al no remitir el aviso de traspaso a Dicabi, no existe uniformidad de la información relativa a la propiedad de determinado inmueble con el Registro General de la Propiedad, siendo necesario que existe un sistema electrónico por el cual se pueda contar con información veraz y congruente de los inmuebles registrados en estas entidades estatales.

# ÍNDICE



Introducción.....	i
-------------------	---

## CAPÍTULO I

1. Instituciones encargadas del catastro en Guatemala.....	1
1.1. Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles.....	2
1.2. Registro General de la Propiedad.....	6
1.3. Registro de Información Catastral.....	20
1.4. Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único Sobre Bienes Inmuebles.....	21
1.5. Instituto Geográfico Nacional.....	23

## CAPÍTULO II

2. Derecho catastral.....	27
2.1. Propiedad.....	28
2.2. Posesión.....	32
2.3. Bienes.....	33
2.4. Principios que rigen en el derecho catastral.....	36
2.5. Registro matricular.....	39
2.6. Levantamiento catastral.....	42

## CAPÍTULO III

3. Avalúo.....	45
3.1. Clasificación de los avalúos.....	45
3.2. Importancia de los avalúos de bienes inmuebles.....	48



## CAPÍTULO IV

4.	Aviso notarial.....	53
4.1.	Definición y fundamento legal.....	54
4.2.	Clases de aviso notarial.....	55
4.3.	Aviso notarial físico y electrónico.....	56
4.4.	La actualización registral de bienes inmuebles.....	58
4.5.	Procedimientos del registro del aviso notarial electrónico.....	59
4.6.	Liquidación y pago del impuesto.....	61

## CAPÍTULO V

5.	Análisis jurídico de la responsabilidad en que incurre el notario por la omisión del aviso notarial electrónico y sus consecuencias jurídicas.....	65
5.1.	Definición de responsabilidad notarial.....	65
5.2.	Cumplimiento de la obligación notarial estipulada en el Artículo 38 del Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, Código de Notariado.....	71
5.3.	Consecuencias jurídicas por la omisión del aviso notarial físico o electrónico.....	81
	<b>CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....</b>	<b>83</b>
	<b>ANEXO I.....</b>	<b>85</b>
	<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>99</b>



## INTRODUCCIÓN

La investigación abordará la falta de cumplimiento de los avisos notariales que causan la desactualización de datos registrales de los bienes inmuebles registrados ante la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, el Registro General de la Propiedad y otras entidades que llevan el catastro en Guatemala, los cuales no se encuentran estandarizados debido a la manera en que se remiten los avisos y el incumplimiento de parte de los notarios en la obligación de dar dichos avisos.

Los objetivos generales y específicos que se plantearon en la investigación fueron alcanzados debido a que se analizaron los datos estadísticos, factores, causas y efectos referentes a la entrega de avisos notariales ante las instituciones encargadas del catastro; así mismo se comprobó el hecho de que Dicabi, el Registro General de la Propiedad y entre otras instituciones no manejan los mismos datos y por último se verificó que no se cumple con la entrega del aviso notarial por parte de los notarios.

La hipótesis que orientó la investigación es por la falta de estandarización de datos del catastro la cual es por dos factores siendo el primero, los notarios inscriben en una entidad pero no en otra y el segundo, la carencia de un sistema de registro que automáticamente estandarice ambas instituciones, lo cual fue comprobado y derivado de lo anterior, se indica la posible solución de crear un sistema compartido por ambas instituciones que de forma digital puedan verificar y actualizar los datos con la finalidad que ambos tengan el mismo registro.

El contenido del trabajo se desarrolla en cinco capítulos. En el I se desarrolla lo relativo



a las instituciones encargadas del catastro en Guatemala; en el II, se expone lo referente al derecho catastral; en el III, se analiza todos los elementos referentes al avalúo; en el IV, se matiza lo concerniente al aviso notarial; y en el V, se realiza el análisis de la responsabilidad en que incurre el notario por la omisión del aviso notarial electrónico y sus consecuencias jurídicas, el cumplimiento de la obligación notarial estipulada en el Artículo 38 del Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, Código de Notariado.

La investigación se realizó aplicando el método analítico al realizar el análisis y estudiar que es el aviso notarial; el sintético aplicado al concluir la frecuencia de aparición por la falta de estandarización de datos entre el Registro General de la Propiedad, en cuanto su manera de reporte y obligatoriedad de los notarios para dar avisos y el inductivo al emitir las conclusiones que surgen para comprobar la hipótesis planteada. Las técnicas utilizadas son documentales, por medio de los libros y revistas electrónicas, fichas bibliográficas, la observación, la entrevista realizada a notarios, empleados y funcionarios de las diversas instituciones que tienen a su cargo los datos catastrales y la estadística anual del año 2013 – 2017, en el Registro General de la propiedad.

Por último, se concluyó que el resultado de irregularidades en la información relativa a datos de propiedades, del bien inmueble y sus respectivas características entre otros por parte del Registro General de la Propiedad y otras entidades no son los mismos y no están manejando la misma base de datos lo que crea la desactualización en el registro del inmueble y el propietario.



## CAPÍTULO I

### 1. Instituciones encargadas del catastro en Guatemala

El catastro permite identificar y ubicar plenamente todos los bienes inmuebles que se encuentran dentro de los límites territoriales de Guatemala, sin embargo debido a diversos factores no se ha podido catastrar todas las áreas del país, circunstancia que impide que exista certeza en cuanto a la cantidad de inmuebles que existen en Guatemala y a la vez establecer a quien le pertenece el respectivo derecho de propiedad. La denominación catastro se encuentra dividida en tres secciones:

- a) Catastro fiscal: Encargado de fijar el valor de los bienes a fin de imponerle un tributo proporcional;
- b) Catastro jurídico: A través del cual se establece la relación entre el sujeto activo, propietario, poseedor o tenedor, el objeto constituido en la propiedad y el sujeto pasivo, la comunidad;
- c) Catastro geométrico: Encargado de la medición, subdivisión, representación y ubicación del bien.

El catastro forma parte de los datos básicos necesarios en un sistema informativo de terreno, un catastro unificado ayuda a evitar la duplicación de información y asiste en el intercambio de información. Es así, que ante tal circunstancia en el país, existen algunas entidades encargadas del catastro, teniendo como finalidad el crear un ordenamiento territorial dentro de Guatemala y de esta forma facilite la ubicación de los



inmuebles como también determinar la propiedad de los mismos.

### **1.1. Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles**

El Ministerio de Finanzas Públicas cuenta con una dependencia encargada de establecer, mantener el sistema de valuación uniforme y el registro fiscal de todos los bienes inmuebles del país; así como de administrar el Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI), de aquellas municipalidades que no lo han absorbido, siendo la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, a la que se le abrevia con las siglas Dicabi, circunstancia que se encuentra regulada dentro del Artículo 13 de la Ley del Impuesto Único Sobre Bienes inmuebles, (Decreto número 15-98, del Congreso de la República de Guatemala).

Las facultades de dicha dirección se encuentran establecidas dentro del Artículo 77, Reglamento Orgánico Interno del Ministerio de Finanzas Públicas, (Acuerdo Gubernativo número 26-2014), siendo “las funciones siguientes:

- a) Administrar los procesos que se adopten de acuerdo a la política del Ministerio, en relación al registro fiscal de bienes inmuebles y al avalúo fiscal de la propiedad inmueble;
- b) Actualizar la base de valores por metro cuadrado para la valuación de la tierra y de la construcción; así como el registro matricular de los bienes inmuebles de todo el territorio nacional;

- c) Practicar los avalúos para la compra de bienes inmuebles que sean indispensables para la realización de obras o prestación de servicios públicos del Estado y sus instituciones;
- d) Facilitar los mecanismos que gravarán la propiedad o posesión de bienes inmuebles por parte de las municipalidades;
- e) Emitir las resoluciones de avalúos privados de base para la liquidación del Impuesto sobre Herencias, Legados y Donaciones;
- f) Coordinar todas las disposiciones relativas al registro y autorización de valuadores; así como la sanción y cancelación de las licencias de valuadores autorizados;
- g) Proponer la actualización del Manual de Avalúos, para que a través de esta herramienta se facilite determinar con criterios técnicos la valoración de bienes inmuebles;
- h) Aprobar, promover e implementar programas de capacitación y actualización en materia de valuación de bienes inmuebles, recaudación y administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI), considerando el marco legal y regulatorio vigente;
- i) Asesorar y apoyar a las municipalidades en el desarrollo de los procesos de descentralización del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) para trasladarles los mecanismos y herramientas técnicas, legales y administrativas que les faciliten una mejor y eficaz administración de dicho impuesto;
- j) Gestionar el intercambio de información técnica y estratégica con autoridades y organismos nacionales e internacionales, con el fin de estandarizar los procesos relacionados con su campo de acción; y,
- k) Desarrollar otras funciones que sean asignadas por la ley y el despacho ministerial,



en el ámbito de su competencia”.

Dicabi tiene dentro de su organización, una subdirección de catastro y avalúo de bienes inmuebles, a la cual le corresponde facilitar, supervisar, monitorear y evaluar la ejecución de los procesos y funciones administrativas y operativas de la dependencia, entre otras, circunstancia que se encuentra regulada dentro del Artículo 78 (Reglamento Orgánico Interno del Ministerio de Finanzas Públicas). Así también cuenta con los siguientes departamentos:

- a) Avalúo de bienes inmuebles;
- b) Registros fiscales;
- c) Impuesto al patrimonio y;
- d) Servicios administrativos.

El departamento de avalúo de bienes inmuebles es el responsable de coordinar las actividades relacionadas con la valuación de bienes inmuebles oficiales y particulares, con base en el Manual de Avalúos respectivo. Así como de verificar y revisar los avalúos oficiales y privados realizados por los valuadores autorizado por el Ministerio de Finanzas Públicas. Es decir, que es una unidad de apoyo y que asiste en las actividades que le son asignadas por la subdirección, dirección o el despacho.

En tanto, el departamento de registro fiscal, tiene la competencia para coordinar actividades con la finalidad de mantener actualizados los registros inmobiliarios de los bienes inmuebles del territorio nacional y sus propietarios, específicamente en las áreas



de las certificaciones de carencia de bienes, matrícula fiscal, avisos notariales y archivo de matrícula fiscal. De igual manera apoya y asiste en las actividades que le son asignadas por la subdirección, dirección o el despacho.

El departamento de impuestos al patrimonio, coordina actividades relacionadas con la administración, registro, control y fiscalización de los impuestos al patrimonio, en materia del Impuesto Único Sobre Inmuebles conocido también como IUSI y el Impuesto Sobre Herencias, Legados y Donaciones, por lo tanto, es trasladado a la Superintendencia de Administración Tributaria. Le corresponde administrar el sistema de información de la descentralización del Impuesto Único Sobre Inmuebles a las municipalidades, también apoya y asiste en las actividades que le son asignadas por la subdirección, dirección o el despacho.

Con respecto al departamento de servicios administrativos interno, le corresponde brindar el soporte administrativo y de logística para la ejecución de las funciones sustantivas de la dirección. Coordina la elaboración del plan operativo anual, gestionar la ejecución del presupuesto de la dirección; la programación financiera, adquisición de bienes y servicios, distribución, almacenamiento e inventario de bienes y suministros, operación del fondo rotativo, caja chica y registros contables y elaborar los informes y reportes de ejecución requeridos, en sí, apoya y asiste en las actividades que le son asignadas por la subdirección, dirección o el despacho.

De tal forma que estas son las dependencias que integran a Dicabi, por lo que cada una tiene a su cargo diversas actividades relacionadas a todos los inmuebles distribuidos en



todo el país.

## 1.2. Registro General de la Propiedad

Específicamente dentro de las distintas etapas de la historia del hombre no existe un período exacto dentro del cual se pueda determinar el origen del Registro de la Propiedad, ya que dentro de estos pasajes históricos únicamente se cuentan con ciertos aspectos que difícilmente puedan constituir un antecedente preciso de estas entidades registrales, un ejemplo de ello, es lo acaecido durante el imperio babilónico en el que se tenían archivos documentales y catastros inmobiliarios, en los que se registraban todos aquellos actos en los que se enajenara un bien.

En la antigua Grecia, también se encuentran ciertos indicios que sentaron las bases para estructurar lo que actualmente es el Registro de la Propiedad, ya que durante esa etapa de la historia del hombre, surge la hipoteca, figura jurídica que revolucionó todo lo concerniente a los bienes, además que esta se fundamentaba en un axioma propugnado por el filósofo griego Plutarco y que consistía en que aquel que se obliga, obliga lo suyo, por lo tanto, la existencia de un registro que estuviera a cargo de todos estos aspectos era necesario para garantizar el cumplimiento de la obligación que se generaba por cuenta de una de las partes como también para proteger a favor de la otra parte, el derecho que existía sobre determinado bien.

Sin embargo, “conforme a las recopilaciones históricas, que se han analizado por mucho tiempo, se puede determinar que los orígenes del Registro de la Propiedad, que



en su designación genérica se remonta de manera individualizada al entorno del derecho alemán, particularmente en la Edad Media, derivándose del testimonio judicial germánico que mediante decisiones de un tribunal, se declaraba la transmisión del bien inmueble como un acto de dominio”<sup>1</sup>.

Inicialmente la idea de estructurar una entidad en la cual se inscribieran todos los actos de dominio, conllevaba únicamente aspectos meramente administrativos, por lo tanto, en ningún momento se idealizó la postura de hacer público el contenido que resguardaban estos registros, pues de alguna manera esto podía permitir que se mermaran los derechos de los propietarios, por lo que la seguridad jurídica en este caso era un tanto complicada a diferencia de cómo actualmente se desarrolla esta finalidad del derecho registral y que rige en este tipo de instituciones.

Jaqueline Carreto cita al autor Tello Girón en cuanto a los orígenes del Registro de la Propiedad, establecía que debe interpretarse en un sentido meramente técnico, siendo así que “su principal antecedente se basa en el aseguramiento de los derechos de los acreedores hipotecarios sobre los bienes inmuebles y de ahí que fue previo el llamado derecho hipotecario, pero con la evolución social y económica, los Estados se dieron cuenta de la gran importancia del dominio y los derechos reales de los bienes inmuebles, hasta desembocar con el avance comercial, registrando los bienes muebles identificables que son de comodidad y consumo para la sociedad y que en un momento dado pueden ser objeto de garantía o de cambio de dominio o de posesión. De tal forma que al percatarse de estos aspectos, concluyeron que era importante hacer

---

<sup>1</sup>Carreto, Jaqueline. **Derecho registral**. Pág. 29.



pública la información atinente a un bien inmueble el cual tenía un gravamen inscrito como también el de dar a conocer la información correspondiente en cuanto a quienes eran propietarios de ciertos bienes, esto con el fin de generar múltiples efectos o negociaciones de conformidad con la evolución del derecho y las necesidades del hombre. Es así como la seguridad y publicidad se erigen como principios básicos del derecho registral y en consecuencia de los registros públicos, que no solamente atendieran lo concerniente a bienes inmuebles sino que también a bienes muebles y semovientes”<sup>2</sup>.

El origen del Registro de la Propiedad, siempre se ha mantenido en constante debate sin tener certeza, ya que por otro lado, se postula el planteamiento de que este tipo de instituciones tiene su antecedente más certero y concreto con los registros de hipotecas que fundó el Rey Don Carlos III y a los cuales se les denominó como Oficio de Hipotecas, en los que solamente se podían inscribir cierta clase de gravámenes que afectaran bienes inmuebles.

Indistintamente a cualquiera de estos planteamientos que pretenden explicar el origen del Registro de la Propiedad, lo que verdaderamente importa es la relevancia que ha tenido esta institución para el tráfico jurídico de bienes, no solamente inmuebles sino que también muebles, por lo que necesariamente para garantizarle a los propietarios de los mismos una seguridad jurídica eficaz, estos registros deben mantenerse en constante desarrollo, atendiendo cada día a lo complejo que puedan ser los actos o negocios jurídicos que celebren los particulares.

---

<sup>2</sup>Ibid. Pág. 30



En el caso particular de Guatemala, el desarrollo de instituciones estatales, siempre se ha caracterizado por ser demasiado tardío, ya que las mismas no cuentan con la infraestructura y especialmente la normativa jurídica idónea para alcanzar sus fines.

Razón por la cual, muchas de estas entidades en la actualidad aún presentan ciertos atrasos en cuanto a funcionamiento y son poco novedosos, siendo uno de estos el Registro General de la Propiedad, en donde la seguridad jurídica como principio y fin del derecho registral pareciera una utopía, ya que no se cuenta con los mecanismos adecuados para garantizarle cierta tranquilidad a los propietarios de bienes inscritos en esta institución.

Los inicios del Registro General de la Propiedad en Guatemala se remontan hacia el año de 1776, en el cual, un 31 de enero de ese mismo año se instituyó el Antiguo Oficio de Hipotecas. De tal forma que es hasta el 24 de abril de 1777 que se realiza en el Antiguo Oficio de Hipotecas, el primer asiento. Además que en esta época era de gran importancia el crear una institución de este tipo, pues gran parte de las propiedades le pertenecían al reinado de ese entonces de Don Carlos y Doña Juana, Felipe V y Carlos II de España, por lo tanto, para garantizar sus derechos, era necesario que el Antiguo Oficio de Hipotecas fuera lo más eficiente posible.

Es así, como “durante la Época de la Colonia, las operaciones que correspondían realizar al Registro de la Propiedad, se efectuaban en las diferentes provincias que conformaban la Capitanía General de Guatemala. De esta época se debe enfatizar que se le otorgó al Registro una formación estructurada de oficinas públicas en las que las



inscripciones se realizaban en libros y que el acceso a dichos libros era público, concretizando con esto uno de los principios y fin más importante del derecho registral como lo es la publicidad.

De tal forma que durante esa época el Registro de la Propiedad se estructuraba de dos formas, mismas que estaban compuestas de secciones en las que por un lado se inscribía todo lo concerniente a hipotecas y en la otra sección se atendía todo lo relativo al dominio de bienes, empleando para la realización de estas inscripciones el sistema conocido como de folio real, el cual consistía básicamente en plasmar en una sola hoja todos aquellos datos que pudieran identificar o caracterizar a un bien inmueble, evitando en todo momento que se pudieran cometer errores, que pudieran duplicar los folios y generar con ello algún tipo de inconveniente, además que al aplicar esta clase de sistema, permitía de cierta manera que el principio de publicidad fuera más concreto, puesto que al individualizar adecuadamente a cada bien inmueble, se podía determinar con gran facilidad, quienes eran los propietarios de los mismos.

Un aspecto muy peculiar dentro de esta época, era que al persistir ciertos rasgos del feudalismo, el Registro de la Propiedad tendía a ser muy politizado, pues en todo momento se debía proteger los derechos de la realeza en cuanto a las propiedades que tenían y que eran parte de su patrimonio, por lo cual eran los mismos reyes quienes disponían comúnmente sus propiedades de una forma en la que los señores feudales se encargarán de rentarlas a los siervos de su feudo.

---

<sup>3</sup>Ibíd. Pág. 31



Al gestarse la independencia de Centro América con España y posteriormente a la división de la anterior Capitanía en cinco Estados independientes, Guatemala no contó con un Registro de la Propiedad, por lo tanto dichas atribuciones se le atribuyeron a las jefaturas políticas de cada uno de los departamentos en que se dividía política y geográficamente la República de Guatemala, siendo así, que eran estos quienes debían realizar las inscripciones, anotaciones y demás operaciones que comúnmente realizaría el Registro de la Propiedad.

Todo esto cambiaría de una forma abrupta pero en beneficio del Estado de Guatemala, ya que con el acaecimiento de la Revolución Liberal de 1871, se produjeron una serie de cambios significativos en la estructura del Estado, es así como “en el año de 1877, el Presidente de la República de ese entonces, General José María Reyna Barrios, instituyó el primer Registro de la Propiedad Inmueble que fue fundado el 15 de septiembre de ese mismo año, fecha en la que a su vez, se promulgó el primer Código Civil, mismo que estableció la estructura jurídica de ese Registro de la Propiedad. Teniendo esta institución como primera denominación la de Toma de Razones Hipotecarias, pero al no tener un impacto agradable en los gobiernos subsiguientes, se decidió años más tarde cambiar dicha denominación a la más tradicionalmente conocida como Registro de la Propiedad Inmueble, siendo el primer Registrado de esta entidad, el señor Enrique Martínez Sobral”<sup>4</sup>.

Siendo así, que para tener una mejor cobertura en toda la República de Guatemala, mediante acuerdos gubernativos, se fueron creando diversas sedes del Registro de la

---

<sup>4</sup>Ibíd. Pág. 32



Propiedad, de tal forma que el conocido Segundo Registro de la Propiedad fue creado mediante el Acuerdo Gubernativo de “fecha 19 de junio de 1877, el cual a su vez creó tres registros con sus correspondientes zonas, estando sus oficinas en la ciudad capital, Jutiapa y Quetzaltenango; posteriormente el 31 de mayo de 1892, se instaura el Registro de San Marcos con su zona especial y el 23 de julio del mismo año se crea el Registro para el Departamento de Retalhuleu y Suchitepéquez; unos cuantos años más tarde, específicamente el 1 de noviembre de 1897 se reduce el número de registros a tres, siendo estos el de la ciudad capital, Jalapa y Quetzaltenango, esta última forma de establecimiento de los registros vuelve a ser modificada con Acuerdos de fecha 30 de abril y 27 de mayo de 1898 que amplía los registros a: ciudad capital, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos”<sup>5</sup>.

Esta última estructuración de los Registros de la Propiedad dentro de la región guatemalteca, al parecer no fue tan efectiva, ya que, casi de una forma obligada se tuvo que realizar un recambio, ya que mediante tres Acuerdos emitidos durante los años comprendidos de 1933 a 1936, se decide eliminar las sedes de Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos, para que solamente siguieran operando los registros correspondientes a Quetzaltenango y el ubicado en la ciudad capital, por lo tanto a estos se les decide nombrar como Segundo Registro de la Propiedad y Registro General de la Propiedad, respectivamente, mismos que a la fecha siguen operando y cada uno cuenta con sus propios recursos, generando una aparente autonomía entre ambas instituciones.

---

<sup>5</sup><http://srp.gob.gt/historia/> (Consultada: 1 de mayo de 2018).



Al quedar únicamente dos Registros de la Propiedad en Guatemala, a cada uno se le confirió un sector en el cual tienen su jurisdicción, en el caso del Registro General de la Propiedad, tiene a su cargo todo lo concerniente a bienes y otros derechos reales correspondientes a los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jalapa, Jutiapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Petén, Alta Verapaz y Baja Verapaz, en tanto el segundo Registro de la Propiedad, tiene jurisdicción solamente en: Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché y San Marcos.

Por lo tanto, el Registro General de la Propiedad tiene alrededor de 136 años de ser el ente máximo encargado de todo lo concerniente a la inscripción de bienes inmuebles y otros derechos reales en Guatemala, sin embargo a pesar que en el año 2010, se comenzó a realizar dentro de los dos Registros de la Propiedad, una renovación y actualización que permitiera una mayor seguridad jurídica, la misma no se ha presentado como se esperaba, ya que la capacidad de un porcentaje del personal que labora en estas entidades, como también la corrupción arraigada dentro de las mismas, no ha permitido que los cambios se vayan suscitando de una forma adecuada, siendo así que esto genera que el Registro General de la Propiedad en Guatemala, no esté a la altura de otros registros de su tipo alrededor del mundo.

Circunstancias que perjudican directamente a las personas propietarias de algún bien o que tienen derechos a favor de ciertas propiedades, además que algunos aspectos jurídicos encargados de regular la actividad del Registro General de la Propiedad, también tienden a ser demasiado anticuados, impidiendo que el tráfico jurídico en



materia de inmuebles tiende a ser anticuado e ineficaz.

A pesar de estas circunstancias en Guatemala, la regulación legal del Registro General de la Propiedad, siempre ha estado a cargo del Código Civil, por lo tanto desde el primer Código en esta materia que se emitió mediante el Decreto Gubernativo Número 176 de fecha 8 de marzo de 1877, se ha preceptuado todo lo concerniente a esta institución estatal, como también a su vez, mediante dicha normativa es que se crea el primer Registro de la Propiedad en el país.

En los Códigos Civiles precedentes y que a la fecha han sido tres, siempre se ha mantenido la regulación del Registro General de la Propiedad dentro de esta normativa, pues la razón por la cual se encuadra esta entidad estatal en un Código Civil, es porque el derecho registral se deriva de dicha materia, siendo así, que al no existir una ley propiamente del ámbito registral, necesariamente se debía incorporar a la normativa que tuviera mayor importancia en cuanto al área civil, que en este caso le correspondía al Código referido.

Además que dentro de la Constitución Política de la República de Guatemala vigente también se estipula en el Artículo 230, algo concerniente al Registro General de la Propiedad, pues dentro del mismo se establece que: "El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la Ley específica determine, se establezca su propio Registro de la Propiedad y el respectivo catastro fiscal", sin embargo, lo preceptuado por este Artículo constitucional, tiende a reflejar la realidad pasada del Registro General de la Propiedad, ya que



anteriormente si existían varias sedes ubicadas en algunos departamentos del país, pero al no ser tan eficiente este sistema, dejaron de operar algunas de estas, quedando únicamente en funcionamiento las sedes de Quetzaltenango y la Ciudad Capital, mismas que corresponden al segundo Registro de la Propiedad y al Registro General de la Propiedad.

Indistintamente a esto es en el Código Civil (Decreto-Ley 106), en el cual se estructuran cada uno de los aspectos que constituyen al Registro General de la Propiedad, razón por la cual se le dedica el Libro Cuarto de este Código, comenzando el mismo en el Artículo 1124, definiendo dentro del mismo lo que es el Registro General de la Propiedad, siendo así que dicha definición se esboza de la siguiente manera: “El Registro General de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias”.

En tanto, dentro del Libro Cuarto del Código Civil (Decreto-Ley 106), se establece estrictamente que actos o contratos se inscribirán en el Registro General de la Propiedad, para que de esta manera cualquier persona acuda a esta institución a hacer efectivos sus derechos sobre algún bien o derecho real, siendo así, que serán rechazadas o no se admitirán cualquier otra clase de documentos que no sean los expresados en el Artículo 1125 del Código Civil (Decreto-Ley 106), existiendo también la posibilidad que en otras normativas se establezca la obligación de presentar determinados documentos en este registro, pero siempre y cuando afecten algún bien o



derecho real.

Además que en el Artículo 1127 del Código Civil (Decreto-Ley 106), establece un aspecto muy importante en cuanto a quienes pueden acudir al Registro General de la Propiedad, los cuales pueden ser cualquier persona, sin distinción alguna, pero que el motivo de requerir los servicios del registro, sea para solicitar la inscripción de algún tipo de derecho relacionado a bienes u otros derecho reales, de tal forma que al presentar algún tipo de documento o título que sirva para inscribir, anotar o cancelar determinado derecho, los registradores a cargo de dichas tareas, las deberán efectuar en un plazo no mayor a ocho días, mismos que serán hábiles y comenzarán a contarse a partir de la fecha en que se recibió el documento, pudiéndose ampliar esos ocho días por seis más, siempre y cuando debido a las circunstancias de la operación a efectuar lo requiera.

De tal forma que al realizarse la inscripción correspondiente en el Registro General de la Propiedad, estas comenzarán a producir sus efectos legales y en consecuencia serán oponibles ante todos, es decir, *erga omnes*. En el caso particular que la inscripción que se efectúe sea la primera de dominio, la misma permite que con base a esta posteriormente se puedan realizar modificaciones, ampliaciones y enmiendas, ya que de ninguna manera se podrá efectuar alguna inscripción de este tipo, cuando en el Registro General de la Propiedad, no conste ningún antecedente de determinado bien o derecho, es decir, que no exista una primera razón, con la que se compruebe el dominio de un bien.

Para que en el Registro General de la Propiedad exista un orden adecuando con el cual



se pueda garantizar una eficiente seguridad jurídica y fácil acceso a la información que resguarda el mismo, atendiendo al principio de publicidad, dentro del esta institución se realizan ciertas inscripciones especiales, y que de conformidad con el Artículo 1185 del Código Civil (Decreto-Ley 1069) se constituirán registros especiales a cargo de dichas inscripciones que serán las siguientes: De prenda agraria; de testamentos y donaciones por causa de muerte; de propiedad horizontal; de fábricas inmovilizadas; de buques y aeronaves; canales, muelles, ferrocarriles y otras obras públicas de índole semejante; de minas e hidrocarburos; de muebles identificables. Pudiendo existir otros registros distintos a los anteriores, siempre y cuando una ley especial así lo disponga.

Pero tradicionalmente el Registro General de la Propiedad está obligado a llevar cuatro libros principales, en los cuales se anotarán ciertos aspectos de gran importancia para esta entidad registral, además que los mismos materializando el principio de publicidad, son de acceso al público en general, pero de ninguna manera podrán ser extraídos del Registro General de la Propiedad, pues los mismos al ser llevados de conformidad con la Ley, darán fe de cualquier circunstancias referente a los bienes, derechos u otros aspectos que contengan estos libros, siendo así, que dichos libros son:

- a. De entrega de documentos;
- b. De inscripciones;
- c. De cuadros estadísticos;
- d. De índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles.



En cuanto a la parte administrativa el Registrador General de la Propiedad, estará a cargo de un registrador propietario, su respectivo sustituto y uno o varios registradores auxiliares, en el caso particular del registrador propietario, el mismo será nombrado por el presidente de la República, el cual se hará efectivo mediante la emisión de un Acuerdo Gubernativo devenido del Ministerio de Gobernación, por lo tanto para el ceso o traslado de sus funciones el procedimiento a realizar será acordado de la misma forma en cómo fue nombrado.

Con respecto al registrador sustituto, este será nombrado por el Organismo Ejecutivo a propuesta y bajo responsabilidad del registrador propietario, en tanto los registradores auxiliares, serán nombrados únicamente por el registrador propietario, pero será responsabilidad de este, tal designación, siendo los registradores auxiliares quienes firman las razones, documentos, asientos, inscripciones, anotaciones y cancelaciones que determine el registrador propietario, de tal forma que estos en la práctica son los que ponen en movimiento las funciones del Registro General de la Propiedad, por lo que difícilmente se tomen más de los ocho días hábiles que establece la Ley, para efectuar cualquier tipo de inscripción.

Es así, que las personas que sean nombradas, ya sea como registrador propietario, sustituto o auxiliar deberán cumplir con los requisitos que se requieren para el cargo y que están regulados en el Artículo 1126 del Código Civil (Decreto-Ley 106) y que son el ser guatemalteco de origen y notario y abogado colegiado activo, siendo algo muy peculiar el hecho que en primera instancia se postule el título profesional de notario precediendo al de abogado, circunstancia que tiende a ser lógica, ya que todo lo



referente al Registro General de la Propiedad, está íntimamente ligado al derecho notarial y registral y en sí a la profesión del notariado, teniendo mayor jerarquía sobre la abogacía.

Siendo un requisito extra, el hacer efectiva una hipoteca o fianza, para cubrir cualquier responsabilidad en la que puedan incurrir, cualquiera de los registradores existentes, además que dicha garantía será fijada por el Ministerio de Gobernación tomando como base la importancia del registro y en consecuencia la garantía estará en un rango de mil a diez mil quetzales.

Los requisitos que se exigen para ser registrador propietario, sustituto o auxiliar, son mínimos, lo que ocasiona que regularmente los puestos sean concedidos a personas que realmente no tienen la capacidad suficiente en cuanto a materia registral, por lo tanto, esto genera que el Registro General de la Propiedad, este dirigido por personas que no permitirán que el mismo tenga un desarrollo pleno y este a la altura de otras instituciones de su tipo, ubicadas en otros países, en los que realmente se cuenta con mecanismos que permitan un sistema registral moderno y a su vez dirigido por personas con grandes conocimientos en derecho civil, registral y otras ramas conexas del derecho.

En otro sentido, lo preceptuado en el Código Civil (Decreto-Ley 106) sobre el Registro General de la Propiedad, no atiende a las necesidades que en la actualidad requiere esta institución, pues no se configuran en dicha normativa algún tipo de recurso legal que permita resolver ciertos problemas que existen internamente en el registro y que se



han acarreado por años, debido a las formas tradicionales con las que se realizaban las inscripciones en los inicios del registro.

Además que en el año 2005, se gestó un intento por pretender reorientar algunos aspectos que el Código Civil (Decreto-Ley 106), no preceptuaba en esta materia y para ello se emitió el Acuerdo Gubernativo 30-2005 del Ministerio de Gobernación, en el que consta el Reglamento de los Registros de la Propiedad, por lo tanto, esto no fue una solución a la problemática que afronta el Registro General de la Propiedad, ya que al no tener solución o interés por parte de las autoridades competentes, solamente se perjudica los derechos de los propietarios de bienes o que tengan interés sobre los mismos, siendo necesaria una reestructuración legal y administrativa del Registro General de la Propiedad para que garantice una verdadera seguridad jurídica.

A pesar de todas estas circunstancias y acontecimientos que paulatinamente fueron forjando al Registro General de la Propiedad, este ha mantenido bajo su resguardo una infinidad de contratos que contienen obligaciones de gran importancia que nutren el derecho civil y registral en Guatemala, circunstancias que constituyen razones justas para contar con un Registro de la Propiedad, tanto el de la Ciudad de Guatemala como el de Quetzaltenango, altamente calificado para matizar los fines como seguridad y certeza jurídica y a la vez permitir una amplia publicidad a los usuarios.

### **1.3. Registro de Información Catastral**

El Registro de Información Catastral es la autoridad competente en materia catastral,



que tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, según lo preceptuado en la presente Ley y sus reglamentos.

Los interesados tienen derecho a obtener en un tiempo prudencial, con las formalidades de ley y sin limitación alguna, informes, copias, reproducciones y certificaciones de las actuaciones a costa del interesado. Esto se encuentra regulado en el Artículo 2 del La Ley de Información Catastral (Decreto 41-2005 del Congreso de la República).

La misión que tiene es de “establecer, mantener y actualizar el catastro nacional para constituir un registro público orientado a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra. De igual manera es una institución de servicio auto sostenible que genera y administra información catastral confiable, para múltiples fines, como base para el desarrollo de la nación”<sup>6</sup>.

Las relaciones de coordinación y complementariedad del proceso catastral han sido normadas por medio de convenios de cooperación interinstitucional, en los cuales se establecen las funciones y responsabilidades de cada institución, según sus mandatos legales, entre la que se encuentra en DICABI.

#### **1.4. Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único Sobre Bienes Inmuebles**

La Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único Sobre Bienes Inmuebles

---

<sup>6</sup><http://www.ric.gob.gt/misio-vision-y-valores> ( Consultada 23 de septiembre de 2017).



es la dependencia encargada de establecer y mantener actualizada la información sobre los bienes inmuebles existentes en el municipio de Guatemala, sean estas propiedades del Estado, municipal o de particulares, lo cual permite conocer su correcta identificación física, jurídica, económica y fiscal. Tiene como objetivo el apoyar el fortalecimiento y el desarrollo integral de los proyectos de beneficio social de la ciudad.

El catastro municipal es multifinanciarario, ya que posee una gran variedad de información que puede ser utilizada por instituciones del orden tanto nacional como municipal, y de igual forma por los particulares; entre otras cosas permite realizar proyecciones viales, ubicación de centros de salud, de educación, estudios de mercadeo, entre otros.

Por otra parte, los valores inscritos en la base de datos del catastro municipal hacen posible la administración y cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI), una de las principales fuentes generadoras de ingresos para la municipalidad, y en consecuencia constituye una importante fuente de financiamiento para el desarrollo de la Ciudad de Guatemala.

“Dentro de sus funciones se encuentran ejercer la administración técnica del Impuesto Único Sobre Bienes Inmuebles, apoyando constantemente el fortalecimiento de la Municipalidad de Guatemala y el desarrollo integral de los proyectos de beneficio general. Además se proyecta como un ente técnico altamente especializado, generador de información catastral de alta calidad resultado de las acciones precisas y exactas que garanticen confiabilidad, así como de la administración justa y equitativa del Impuesto Único Sobre Bienes Inmuebles, con el fin de apoyar las gestiones de



desarrollo del municipio y entre otras cosas, permite realizar proyecciones viales, centros de salud, de educación, estudios de mercadeo, entre otros<sup>7</sup>.

A su vez, tiene a su cargo la administración y cobro del Impuesto Único Sobre Inmuebles, siendo este tributo una de las principales fuentes generadoras de ingresos para la municipalidad, y en consecuencia es la base sobre la cual se generará el desarrollo de la ciudad de Guatemala.

### **1.5. Instituto Geográfico Nacional**

El Instituto Geográfico Nacional, tiene sus primeros antecedentes, “alrededor del 25 de julio de 1932 con los primeros trabajos para determinar y demarcar los límites territoriales con las vecinas Repúblicas de Honduras y El Salvador, como una Comisión Técnica Binacional bajo la dirección del Ingeniero Lisandro Sandoval<sup>8</sup>.”

Sin embargo, es durante el año de 1,935, donde iniciaron los trabajos para delimitar las fronteras entre Guatemala y El Salvador, bajo el cargo de Asuntos Limítrofes del Ministerio de Relaciones Exteriores.

Es así, como el Departamento de Mapas y Cartografía, se transforma en la Dirección de Cartografía logrando ampliar su misión y cobertura también hacia el desarrollo de mapas temáticos, al irse consolidando las operaciones de mapeo, comienza a

---

<sup>7</sup><http://www.muniguate.com/muni/direcciones/catastro/> (Consultada: 23 de septiembre de 2017).

<sup>8</sup><http://www.ign.gob.gt/institucioacuten.html> (Consultada 23 de septiembre del 2017).



diversificarse las operaciones de la Dirección, lo que conduce a crear el Instituto Geográfico Nacional el 8 de diciembre de 1,964.

El 28 de diciembre de 1982 por Acuerdo Gubernativo No. 526-82, se fusiona el Instituto Geográfico Nacional con el Servicio de Cartografía del Ejército, creando de esta manera una dependencia del Ministerio de la Defensa Nacional, con carácter de Instituto Geográfico Militar, sin embargo, a través del Decreto número 72-90, Ley Orgánica del Ejército de Guatemala, el Artículo 152 deroga las disposiciones por medio de las cuales se fusionan el antiguo Instituto Geográfico Militar.

En consecuencia, a partir del 1 de enero de 1998, esta dependencia pasa a ser una dependencia del Ministerio de Comunicaciones y Obras Públicas, por Acuerdo Gubernativo No. 861-97, retomando su denominación anterior de Instituto Geográfico Nacional.

Mediante el Acuerdo Gubernativo número 114-99, de fecha 24 de febrero de 1999, fue aprobado el Reglamento Interno del Instituto, en donde se establece la naturaleza de la institución de carácter técnico-científico, rector y proveedor de productos y servicios, que elabora y garantiza la información geográfica nacional oficial a los usuarios.

El 12 de septiembre del 2006 pasa a formar parte del Ministerio de Agricultura Ganadería y Alimentación, como dependencia centralizada, según Acuerdo Gubernativo número 474-2006. Posteriormente, por Acuerdo Gubernativo número 338-2010 del 19 de noviembre del 2010, Reglamento Orgánico Interno del Ministerio de Agricultura de



Ganadería y Alimentación, pasa a ser un órgano de consulta del mismo.

La misión que desarrolla este ente público es de ser científico, de reconocimiento internacional, rector y facilitador de la geomática nacional de alta tecnología, proveedor de servicios y productos precisos y oportunos. En tanto, su visión se constituye como facilitador de productos y servicios que por medio de la formulación de políticas, la aplicación de alta tecnología y el liderazgo sectorial, garantiza la información geográfica básica nacional y oficial a usuarios que inciden en el desarrollo del país. Los objetivos que dicho instituto son los siguientes:

- a) Promover, coordinar y apoyar la investigación científica que se realice en Guatemala, relacionada con las actividades propias del Instituto Geográfico Nacional;
- b) Conformar, administrar y actualizar el Sistema de Información Nacional;
- c) Proveer información geográfica y cartográfica confiable para la investigación, planificación, monitoreo, para el desarrollo del país a nivel público y privado.

Para concretar sus fines el Instituto Geográfico Nacional ha sido dotado legalmente de ciertas atribuciones que son:

- a) Conformar y administrar el Sistema Nacional de Información Geográfica, denominado por las siglas SNIG;
- b) Establecer, densificar y modernizar la Red Geodésica Nacional;
- c) Generar, publicar y distribuir la información geográfica oficial del país;



- d) Apoyar al Catastro Nacional;
- e) Promover, coordinar y apoyar la investigación científica que se realice en Guatemala, relacionada con la actividad propia del Instituto Geográfico Nacional;
- f) Propiciar la celebración de cooperación mutua con instituciones públicas o privadas, nacionales o internacionales, tendientes a incrementar y estimular el estudio de la geografía, la geodesia, la cartografía en Guatemala, sus sistemas de información y divulgación; y cualquier otra actividad que se enmarque dentro de la esfera de competencia del Instituto Geográfico Nacional;
- g) Emitir opinión técnica respecto a temas relacionados con actividades propias del Instituto Geográfico Nacional, así como de los expedientes que sobre delimitaciones interdepartamentales e intermunicipales le sean sometidos a su conocimiento;
- h) Normalizar los nombres geográficos de la República y vigilar su correcta aplicación.
- i) Formar parte de la Comisión específica de Protección del Mapa en Relieve y áreas aledañas, y propiciar su uso en beneficio de la educación nacional;
- j) Participar en actividades relacionadas con los proyectos de interés nacional e internacional, que le sean solicitadas por entidades estatales o privadas, nacionales o internacionales u ordenadas por el Ministerio del ramo, prestando la colaboración necesaria propia de su campo de acción y competencia.
- k) Velar por la certeza y exactitud de contenido de los mapas y demás material cartográfico del país que se publique y circule pública o privadamente, debiendo llevar un libro de registro cartográfico de las autorizaciones otorgadas por el Instituto Geográfico Nacional.



## CAPÍTULO II

### 2. Derecho Catastral

El derecho catastral es un término moderno que el abogado colombiano Edgar Benítez lo conceptualiza como “una rama especializada del derecho público conformada básicamente por un conjunto de disposiciones legales y reglamentos internos expedidos por las autoridades catastrales, que regulan la gestión del catastro en apoyo de la planificación del desarrollo, el ordenamiento territorial y la toma de decisiones sobre política pública”<sup>9</sup>.

También doctrinariamente se establece que es “el conjunto de normas jurídicas que comprende la recopilación, procesamiento y conservación de los datos necesarios para organizar y mantener actualizado el conjunto de documentos que describen bienes, atendiendo a sus características geométricas, económicas y su destino real o potencial. Podemos decir que este es el objetivo principal del catastro el de recopilar información jurídica, técnica y administrativa relacionada a las tierras”<sup>10</sup>.

Por consiguiente, el derecho catastral tiene como fuentes “la Ley, la doctrina y la jurisprudencia, dentro del mismo se encuentran inmersos los principios de rogación, prioridad, la fe pública registral, legalidad, publicidad, legitimación, especialidad,

---

<sup>9</sup>[http://www.catastrolatino.org/documentos/Xsimposio\\_15082017/presentaciones/EDGAR%20BENITEZ%20-%20G%C3%89NESIS%20Y%20EVOLUCI%C3%93N%20DEL%20DERECHO%20CATASTRAL.pdf](http://www.catastrolatino.org/documentos/Xsimposio_15082017/presentaciones/EDGAR%20BENITEZ%20-%20G%C3%89NESIS%20Y%20EVOLUCI%C3%93N%20DEL%20DERECHO%20CATASTRAL.pdf) (Consultada: 4 de noviembre del 2017)

<sup>10</sup>Alcázar, Mariano. **Catastro y propiedad**. Pág. 115



impenetrabilidad, a su vez se caracteriza por ser dinámico y evolutivo”<sup>11</sup>.

La finalidad del derecho registral es consolidar el ordenamiento territorial, circunstancia que conlleva la recopilación de información tanto de la propiedad como del propietario, poseedor o tenedor del mismo, ya que dicha información servirá para que el Estado pueda establecer impuestos, agregar plusvalía al inmueble, determinar el uso de la tierra para fines socioeconómicos entre otros.

Es decir, que el titular del bien registrado después pueda optar a dar un mejor uso y valoración del inmueble, obteniendo acceso a créditos para explotar de manera consciente la propiedad y de esta forma mejorar la calidad de vida de los habitantes y aportar estos esfuerzos al crecimiento económico del país.

## **2.1. Propiedad**

Dentro de las distintas clases de derechos reales que tanto la doctrina como los ordenamientos jurídicos civiles regulan, toman cierta importancia algunos de estos por la cotidianidad con que se presentan en la actividad diaria del hombre, siendo el caso preciso de la propiedad, el cual a través de la historia ha ido evolucionando conforme fueron acaeciendo ciertos acontecimientos que cambiaron abruptamente la realidad del hombre como en el caso de la Revolución Francesa.

---

<sup>11</sup>[http://www.catastrolatino.org/documentos/Xsimposio\\_15082017/presentaciones/EDGAR%20BENITEZ%20-%20G%C3%89NESIS%20Y%20EVOLUCI%C3%93N%20DEL%20DERECHO%20CATASTRAL.pdf](http://www.catastrolatino.org/documentos/Xsimposio_15082017/presentaciones/EDGAR%20BENITEZ%20-%20G%C3%89NESIS%20Y%20EVOLUCI%C3%93N%20DEL%20DERECHO%20CATASTRAL.pdf)  
(Consultada: 4 de noviembre del 2017)



Sin embargo, el derecho real de propiedad en la antigüedad, "era considerado como un derecho esencialmente personalista, con caracteres de absolutividad, exclusividad y perpetuidad, originante de un poder absoluto sobre la cosa, criterio que paulatinamente fue perdiendo su inflexibilidad, al establecer la Ley diversas limitaciones a su ejercicio"<sup>12</sup>.

Es decir, que anteriormente la propiedad, era un derecho al cual no todos tenían acceso y que dieron lugar al surgimiento de épocas históricas como el Feudalismo, pero que poco a poco, fueron cambiando las circunstancias y realidades en cuanto a este derecho real, que fueron incorporadas a los ordenamientos jurídicos y que devenían de principios y garantías constitucionales, es por ello que un gran número de Constituciones Políticas e instrumentos internacionales consideran a la propiedad como un derecho inherente al ser humano.

Además que algo muy particular de este derecho real, es que en algunas legislaciones como también en la doctrina para referirse a la propiedad, utilizan el término dominio, el cual inicialmente no era sinónimo de propiedad, pero conforme se fue desarrollando este derecho real, se concretizó como un término que significa lo mismo.

En tanto, el derecho real de propiedad tiende a tener tres acepciones, una amplía, otra restringida y finalmente una eminentemente estricta, pero que en su conjunto describen y definen correctamente lo que es la propiedad, por lo tanto, estas tres acepciones son:

---

<sup>12</sup> Alcázar, Mariano. **Op. Cit.**, Pág. 95.



- a. "En sentido amplio, es toda relación jurídica de apropiación de un bien cualquiera, corporal o incorporal. Esta concepción admite la propiedad de cosas y derechos;
- b. En sentido más restringido, es cualquier relación jurídica de apropiación plena o limitada sobre las cosas corporales. Todos los derechos reales están incluidos en esta concepción de propiedad;
- c. Estrictamente, es un derecho real que recae sobre cosas corporales y atribuye a su titular un poder general y pleno sobre la cosa. Quedan excluidos de esta acepción todos los derechos reales en cosa ajena"<sup>13</sup>.

De tal forma, que el sentido estricto que se plantea para definir lo que es propiedad, tiende a ser muy exacto y regularmente utilizado para esbozar una definición dentro de las legislaciones civiles o bien otras dentro de la misma doctrina como la planteada por el jurista Roca Sastre citado por José Lacruz, quien establece que propiedad es: "el derecho real que atribuye a su titular el poder o señorío más amplio posible sobre una cosa corporal, dentro de los límites institucionales, con carácter plenamente autónomo, perpetuo en principio, elástico y en parte de contenido discriminable"<sup>14</sup>.

En consecuencia, la propiedad, se constituye en el eje central, donde otros derechos reales giran y se materializan, por lo tanto, el mismo es regulado con ciertos parámetros dentro de los diversos ordenamientos jurídicos en materia civil y otros conexos, pues de alguna forma, la propiedad no solamente se constituye como un derecho real, sino que también como un derecho inherente al ser humano.

---

<sup>13</sup>Lacruz, José. **Derecho civil III: Derecho inmobiliario y registral**. Pág. 35.

<sup>14</sup>**Ibíd.** Pág. 36



En consecuencia, doctrinariamente existen una infinidad de definiciones que se han planteado a cerca del derecho real de propiedad, sin embargo y a pesar de la vastedad de las mismas, en cada una de las definiciones, sea de una forma amplia o un tanto más concreta, siempre se presentan ciertas características que estructuran a este derecho, siendo estas, las siguientes:

- 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, en cantidad o intensidad, sin que por ello pierda el dominio de su naturaleza esencial;
- d. Exclusividad: Permite excluir a cualquier persona de toda relación con la cosa;
- e. Perpetuidad: El derecho de propiedad está llamado a durar ilimitadamente aunque sea en manos de distintos titulares"<sup>15</sup>.

Estas características difícilmente se presenten en otros derechos reales, a pesar que los mismos en su conjunto pertenecen a la esfera de los derechos patrimoniales, de tal forma que cada uno de estos, determinan lo importante que es la propiedad no solamente en el derecho civil, sino que también en otras ramas del derecho.

---

<sup>15</sup>Ibíd. Pág. 38



## 2.2. Posesión

La posesión es el poder de hecho que tiene una persona sobre una cosa realizando actos materiales que revelan la intención de comportarse como verdadero dueño o titular de cualquier derecho real. El que tiene una cosa en su poder puede hallarse en cuatro situaciones diferentes:

- a) Que tenga derecho a retenerla y a ejercitar sobre ella todas las facultades jurídicas por ser dueño de la cosa;
- b) Que tenga derecho a retenerla por un título diferente del de dominio, como por ser comodatario, acreedor pignoraticio, arrendatario, etc. En este caso, mejor que poseedor debe llamarse tenedor, porque tiene la cosa en nombre de otro, a cuyo derecho está subordinado el suyo;
- c) Que tenga la cosa como si fuese suya, pero sin serlo, que es lo que constituye la posesión civil;
- d) Finalmente, la situación del que retiene la cosa sin derecho para ello y sin atribuirse el dominio de la misma. Es una posesión meramente natural.

En consecuencia la posesión es una situación de hecho y no un derecho, como sí lo es la propiedad, por lo tanto esta última es una consecuencia de la posesión mediante un prescripción.

De tal forma que la posesión requiere de la cosa en sí, el *corpus*, y de la intención de la persona de comportarse como su dueño, el *animus rem sibi habendi*, se trata en



definitiva, de un hecho con efectos jurídicos que es protegido por la Ley para que el poseedor no esté obligado de probar su título posesorio cada vez que algún individuo pretenda interrumpir dicha posesión.

### 2.3. Bienes

Los bienes son “todas aquellas cosas que utiliza el hombre para su servicio beneficio o utilidad y que pueden ser apropiables o las cosas que directa o indirectamente le sirven al hombre, le entrega una utilidad y son apropiables patrimonialmente”<sup>16</sup>.

Un tanto más técnico, los bienes “son los objetos materiales o inmateriales o derechos en cuanto tienen connotación económica: son susceptibles de una relación jurídica tutelada por el derecho y permiten la notificación mediata o inmediateamente, directa o indirecta de las necesidades del sujeto titular”<sup>17</sup>.

Además para que una cosa sea considerada como bien, necesariamente debe acoger dos requisitos esenciales, siendo el primero de estos que la cosa esté dentro del patrimonio de una persona y que la cosa sea susceptible de evaluación económica o pecuniaria, en el caso de este último de ninguna manera podría considerarse como bien, aquellos derechos meramente subjetivos e inherentes a una persona, en su calidad de ser humano, como lo son el derecho de asociación, la libertad de expresión, el derecho a la vida, entre otros.

---

<sup>16</sup>Rodríguez, Juan. **Derecho civil-bienes y derechos reales**. Pág. 39.

<sup>17</sup>**Ibíd.** Pág. 38



Por lo tanto, cada uno de estos aspectos conlleva la necesidad de ser regulado por el derecho civil, ya que son los bienes un punto en el cual, giran gran parte de las actividades cotidianas del hombre, por lo que en todo momento debe prevalecer la seguridad jurídica en cada una de las gestiones en las que uno o varios bienes sea el motivo de las mismas.

Es así, como la doctrina se ha encargado de formular diversas clasificaciones en las cuales se pueda ordenar adecuadamente con base a su naturaleza todos aquellos bienes que cumplan con los supuestos de estar dentro del patrimonio de una persona y que los mismos puedan ser cuantificados económicamente.

Es así, como una de las clasificaciones que tradicionalmente es aceptada y que es acogida por todas las legislaciones en materia civil alrededor del mundo es la siguiente:

- a. "Bienes muebles e inmuebles: La principal característica de los bienes inmuebles es que son perfectamente identificables en tanto que los bienes muebles, por su propia movilidad son en algunos casos difícilmente identificables; la fijeza del inmueble facilita la prueba de su propiedad mientras que para el mueble esta prueba resulta mucho más difícil;
- b. Dominio del poder público y propiedad privada: Los bienes del dominio del poder público son los que pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios. Se encuentran divididos en bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios. En tanto que los bienes de propiedad privada, son todas las



cosas cuyo dominio les pertenece legalmente a los particulares y de las cuales no puede aprovecharse nadie sin consentimiento del dueño o autorización de la Ley;

- c. Bienes mostrencos o vacantes: Los bienes mostrencos son los muebles abandonados y los perdidos cuyo dueño se ignore. Mientras que los vacantes son los inmuebles que no tienen dueño cierto o conocido;
- d. Bienes corporales e incorporales: Los incorporales son bienes inmateriales; es decir, aquellos que no pueden por lo menos ser tocados, pesados o medidos; pero que representan un valor pecuniario específico en el patrimonio. Serían ejemplos de estos bienes las herencias y en general los derechos. Corporales serán aquellos bienes que se hallan en la esfera de los sentidos;
- e. Bienes fungibles y no fungibles: Los bienes fungibles son los que se consumen con el primer uso que se hace de ellos. Son los bienes muebles que pueden ser sustituidos por otro de la misma especie, calidad y cantidad. Los bienes no fungibles, son aquellos que no se consumen con el primer uso que se hace de ellos, por lo tanto no pueden ser sustituidos por otro de la misma especie, calidad y cantidad;
- f. Bienes consumibles y no consumibles: Consumibles serán aquellos que no resisten un uso prolongado, son bienes susceptibles de una sola utilización y son llamados también bienes de consumo. En sentido contrario se encuentran los bienes no consumibles que por consecuencia serán los que resistan un uso prolongado;
- g. Bienes divisibles e indivisibles: Bienes divisibles son aquellos que pueden dividirse de modo que las partes singulares resultantes de la división tengan la misma función que el todo, existiendo como única diferencia entre el todo y las partes la cantidad, más nunca la calidad. Los bienes indivisibles serán aquellos bienes que si se fraccionaran no servirían para el uso que originalmente estaban destinados;



h. Bienes simples y compuestos: Los bienes simples son, los constituidos por la individualidad orgánica unitaria, pudiendo ser suministrados no solo por la naturaleza, sino también artificialmente. Mientras que los bienes compuestos son siempre creación del hombre”<sup>18</sup>.

De tal forma que cada una de estas clases de bienes, genera cierto orden ante la diversidad de bienes que existen y que entran dentro del tráfico comercial del hombre, por lo tanto, facilita su encuadramiento dentro de cualquier tipo de ordenamiento jurídico propio del derecho civil como también en otro tipo de normativas relacionadas a esta materia como puede ser lo concerniente a los bienes de dominio del poder público, y más cuando se trata de aquellos que le pertenecen al Estado y su uso no se encuentra a disposición de la población.

#### **2.4. Principios que rigen en el derecho catastral**

La importancia de la inscripción en el registro de los bienes catastrados se encuentra en base a la seguridad jurídica que otorga la misma ante terceros derechos, pues por este medio se determina el grado de seguridad de los terceros en orden a las relaciones jurídicas. Primero se debe indicar que los principios registrales son aquellas reglas e ideas que rigen u orientan el sistema registral en cada país; razón por la cual no todos los países tienen los mismos principios registrales en cada uno de ellos varían de acuerdo al sistema registral que se adopte, entre los mismos se pueden mencionar:

---

<sup>18</sup>De los Santos, Adriana. **Derecho civil I**. Pág. 58.



- a) Principio de rogación;
- b) Principio de prioridad;
- c) Principio de fe pública registral;
- d) Principio de legalidad;
- e) Principio de publicidad;
- f) Principio de legitimación;
- g) Principio de especialidad;
- h) Principio de impenetrabilidad.

El principio de rogación, llamado también principio de instancia, y supone que las inscripciones en los registros públicos son a solicitud de parte, no existe la inscripción de oficio, es decir, a voluntad propia del registrador; la rogatoria o a la solicitud es necesaria e indispensable para iniciar una inscripción registral.

En tanto, el principio de prioridad, consiste en que los derechos que otorgan los registros públicos están determinados por la fecha de su inscripción y, a su vez, la fecha de inscripción está determinada por el día y la hora de su presentación.

El principio de fe pública registral, se halla justificado por la necesidad de proteger la seguridad jurídica de la contratación a base de los asientos de inscripción que obran en los registros; sin embargo, la protección que brinda se refiere únicamente a los terceros de buena fe, se estipula que existe esta cuando se reúnen las siguientes características:



- a) Se adquiere el derecho a título oneroso;
- b) La persona que la transfiere aparezca en el registro como propietario;
- c) El adquirente inscriba su derecho;
- d) La buena fe del tercero se presume siempre que no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

En lo que respecta al principio de legalidad, para cumplir este principio el registrador efectúa un examen tanto en sentido formal como sustancial de los documentos que se solicita su inscripción o anotación preventiva, así mismo se verifica la capacidad de los otorgantes y la validez del acto a fin de que calificar si el acto es inscribible o no lo es. Es decir, que este principio tiene dos modalidades:

- a) Cuando sirve para excluir derechos se les denomina principio de prioridad excluyente.
- b) Cuando sirve para determinar el rango entre los derechos se llamada principio de prioridad preferente.

Es así, como el principio de publicidad, se presume, que todos están enterados del contenido de las inscripciones. Dicha presunción es *juris et de jure* porque no se admite prueba en contrario nadie podrá alegar desconocimiento de lo que aparece inscrito en los libros de los registros públicos, ni de los títulos que dieran mérito para su respectiva inscripción, los que se encuentran archivados.

El principio de legitimación, es conocido como credibilidad general del asiento, en virtud



del cual toda inscripción produce todos sus efectos mientras no sea declarado inexacto o inválido; a través de este principio se otorga fuerza legitimadora al titular que aparece como tal en inscripción de dominio.

La calificación que efectúa el registrado en cada una de las inscripciones o anotaciones sea realizada con el mayor de los cuidados y con amplitud, pues una vez inscrito el acto, esta inscripción presume que el derecho inscrito existe y corresponde al titular.

El principio de especialidad, es el que tiene por objeto individualizar los derechos inscritos en relación a los bienes y a las personas. Es decir, que por cada inscripción que se realice en partida separada, sirve para individualizar tanto a la persona como al bien; este principio se aplica y refleja cuando en una partida registral un bien se matricula, en la misma partida registral, se inscriben los actos posteriores sobre dicho bien, pudiendo presentarse los siguientes actos como embargos, demandas, compraventas, donaciones, sentencias entre otros, los cuales deben registrarse en la misma partida registral.

Finalmente, el principio de impenetrabilidad, consiste en impedir que se inscriban derechos que se opongan o resulten incompatibles con otro, aunque aquellos sean de fecha anterior, estando vigente el asiento de presentación.

## **2.5. Registro matricular**

El registro matricular, se constituye como un registro tributario de todos los bienes



inmuebles que se encuentran inscritos y clasificados de acuerdo a su jurisdicción departamental y municipal que contempla la información relativa a datos de propiedades o poseedores, datos de bienes inmuebles y sus respectivas características.

La información consiste en la plena identificación del titular, su domicilio fiscal y condueños si los hubiere. En el caso de la información de los bienes inmuebles, se consigna la fecha de adquisición, el motivo de la misma, la extensión, su registro legal, el valor y sus antecedentes registrales en el orden tributario, estos datos se incorporan al aviso notarial que debe entregar el notario guatemalteco al momento de inscribir y registrar cualquier enajenación o traslado del bien.

Dicha matrícula este constituida por un número correlativo que se le asigna a cada propietario, poseedor, usufructuario, entre otros de un bien del Estado que tenga el dominio de al menos un bien inmueble en determinada jurisdicción. En el marco de las inscripciones matriculares en forma centralizada, los bienes inmuebles de un propietario o poseedor están inscritos en el registro matricular, clasificados por cada uno de los departamentos del país con un número específico llamado matrícula fiscal.

Regularmente, el valor fiscal de un bien inmueble es menor al valor real o comercial del mismo; lo que constituye el valor del terreno más el valor de la construcción, mejoras y adiciones. Existen dos formas de registro inmobiliario matricular, el registro manual y el registro computarizado.



El registro manual, es el que se utiliza en los libros matriculares que cuentan con folios y cada uno de ellos le corresponde un número de matrícula fiscal distinto. Cada folio tiene capacidad para veinticuatro inscripciones de bienes inmuebles y se denominan términos. Es en estos folios donde se realizan las anotaciones manuales relativas a las modificaciones que sufren los bienes inmuebles de un determinado propietario.

El registro computarizado, en la actualidad es el que se trata de implementar para mantener actualizado el registro inmobiliario y que proviene de las operaciones realizadas en forma manual de los libros matriculares, es la digitalización que se realiza de los libros manuales por medio del scanner y así poder contar con una base de datos digital el cual tiene las siguientes ventajas:

- a) Actualiza automáticamente el folio real, la base imponible y el tipo impositivo;
- b) Determina el nuevo impuesto a cobrar;
- c) Permite una búsqueda más ágil de registro.

En este sentido, el registro matricular permite tener la información de todos los bienes inmuebles que existen en Guatemala, a la vez, este permite que con mayor facilidad se pueda cobrar los respectivos tributos que pudieran afectar a un inmueble como lo es el IUSI para las municipalidades, pues de alguna forma al contar con información de este tipo, el propietario no se podrá excusar del respectivo pago del tributo que afecta a su inmueble.

Sin embargo, debido al cumplimiento de las obligaciones notariales que se tiene al



momento de autorizar el debido instrumento público en la que se transfiere el dominio de un inmueble el registro matricular no se puede actualizar.

## **2.6. Levantamiento catastral**

Es la fase técnica del establecimiento catastral la cual consiste en la obtención en campo de los datos físicos y descriptivos de los predios y de sus respectivos propietarios, poseedores o tenedores en determinado sector del territorio nacional. Los formatos más comunes son:

- a. Carpeta por manzana levantada;
- b. Índice;
- c. Tarjeta de información legal y física por predio;
- d. Planos.

En la carpeta por manzana levantada está incorporada con el plano trabajado en campo, gabinete y ficha por cada predio de la manzana; así como la demás información es archivada para consultas y actualizaciones posteriores.

El índice indica el nombre de los propietarios de la manzana, su dirección y matrícula municipal. La tarjeta de información legal y física contiene información general del propietario como el nombre del propietario, cédula de vecindad y/o pasaporte, nacionalidad y número de identificación tributaria, también información registral, finca, folio, libro, en tanto la información física del predio se matiza por el sector sea este



urbano o rural, área y valor del bien inmueble. Está identifica y describe la información asociada a la matrícula municipal, la que es utilizada para el cambio de propietarios, desmembraciones, unificaciones entre otros.

Existen otros formatos que no siendo producto de control inmobiliario, guardan una relación estrecha con ellos. Por ejemplo, el formulario para presentar autoavalúo de bienes inmuebles que se entrega al propietario para actualizar la información del inmueble, propietario o bien el valor que cree que el mismo ha adquirido actualmente, con lo que se determina el pago de impuesto que le corresponde.





## CAPÍTULO III

### 3. Avalúo

El avalúo es “la estimación del valor comercial de un inmueble o artículo reflejado en cifras monetarias por medio de un dictamen técnico imparcial, a través de sus características físicas, de uso, de investigación y el análisis de mercado, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas del inmueble”<sup>19</sup>.

Por consiguiente, el avalúo es la opinión o informe del valor real sobre un bien inmueble, realizado por un profesional debidamente autorizado en Guatemala por el Ministerio de Finanzas Públicas, específicamente del Departamento de Catastro de Bienes Inmuebles, dicho informe se analiza, emiten opiniones y consejos sobre el valor estimado de la propiedad, el cual le será útil al cliente y a la administración pública en materia de contribución de impuestos en ellos, IUSI o IVA.

#### 3.1. Clasificación de los avalúos

Dentro de la legislación guatemalteca y la doctrina se maneja diferentes tipos de avalúos dentro cuales están el avalúo fiscal, judicial, comercial, bancario, catastral, entre otros. El avalúo fiscal, “es el proceso por medio del cual se cuantifica el valor de un bien inmueble siendo este urbano, suburbano o rural, con la aplicación de un factor de descuento, el cual será determinado por el Departamento de Catastro de la

---

<sup>19</sup>Paredes, Emeline. **Aplicación de los métodos: aprovechamiento y capitalización de la renta, en la valuación de un bien inmueble.** Pág. 1



Corporación Municipal”<sup>20</sup>.

En el manual de avalúos vigente emitido por la Dicabi, a través del Ministerio de Finanzas Públicas, este avalúo se define como: “El proceso en el cual se llega a cuantificar el valor de un bien inmueble, sea este urbano, sub-urbano o rural, con la aplicación de un factor de descuento, el cual será determinado por la Corporación Municipal”<sup>21</sup>.

Es decir, que es el que se realiza sobre la propiedad para determinar cuánto se pagará de un impuesto sobre la misma, siendo su monto un porcentaje del valor de la propiedad, obtenido mediante el avalúo.

El avalúo judicial, es ordenado por los jueces del Organismo Judicial de Guatemala para aclarar, solventar y resolver conflictos en donde el juzgador tiene que emitir una sentencia o dar una resolución dependiendo del asunto que se esté tramitando ante el órgano jurisdiccional con la finalidad de valorar, tasar los bienes.

En tanto, el avalúo comercial se realiza con fines comerciales. Es decir, que el fin que pretende es de comprar o vender alguna propiedad o determinar su valor real de mercado. Corrientemente se hace por estimación de los elementos inmobiliarios: unidad métrica de suelo y vuelo, inclusive los precios de agua fría potable, aditamentos ornamentales y de servicio de los inmuebles urbanos.

---

<sup>20</sup>Asociación Nacional de Peritos Valuadores. **Glosario de avalúo comercial y avalúo catastral de propiedades**. Pág. 18.

<sup>21</sup>Ministerio de Finanzas Públicas. **Manual de valuación inmobiliaria**, Pág.3



El Avalúo bancario, tiene como conocer el valor de una propiedad sobre la cual se otorgará un préstamo, comúnmente llamado hipoteca o prenda, el valor de un avalúo bancario es aproximadamente el 70% del valor real de la propiedad, dependiendo de la política de la institución bancaria la cual la solicite.

Por lo tanto, el avalúo urbano, es una secuencia de actividades técnicas las que adecuadamente aplicadas permiten determinar el valor a los bienes inmuebles y con ello elaborar y mantener actualizado el registro fiscal para fines tributarios de los bienes inmuebles para un territorio dado.

Es necesario que el proceso de valuación se sustente en el registro de información municipal, cuando haya sido previamente establecido, de lo contrario se practicarán las valuaciones realizando la recopilación de datos que sean estrictamente necesarios para el estudio valoratorio. El proceso de valuación adicionará la información relativa a los valores fiscales de los bienes inmuebles. Esos valores son el resultado de un proceso de investigación económica y del cálculo matemático que ha permitido definir y establece los valores para la tierra en cada zona homogénea física y económica, así como el valor para cada tipología en lo referente a las construcciones a nivel de cada municipalidad.

Estos pueden ser simples o completos, el primero en cuestión, es el que practica a un terreno urbano sin edificación o construcción. Existen situaciones en donde por medio de notificaciones, el avalúo también es de tipo simple urbano, porque suele ocurrir que sólo ha de tasarse la construcción, debido a que el terreno está en proceso de pago por



abonos al dueño de la notificación.

De tal forma que el completo, es el avalúo que se hace de todo el terreno, incluyendo en este el suelo, la construcción dependiendo de los materiales utilizados, las instalaciones, artefactos ornamentales y de servicio que se fija al inmueble entre otros.

### **3.2. Importancia de los avalúos de bienes inmuebles**

El valor de un inmueble es de gran importancia no solamente como un tema de interés para el propietario pues con base a este deberá de cumplir con sus respectivas obligaciones tributarias, es decir deberá de cubrir el impuesto que afecta su propiedad o bien para el tráfico inmobiliario, este es determinante para materializar la venta de inmuebles, es por ello, que el avalúo es de gran importancia dentro de este ámbito, ya que a través de este se podrá determinar el valor del inmueble.

Es así, que en el caso puntual de Guatemala, existe el Manual de Valuación Inmobiliaria, publicado por el Ministerio de Finanzas Públicas, por medio de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, el cual establece la importancia de los avalúos desde diversas perspectivas.

Desde el punto de vista técnico, un avalúo es derivado de procedimientos técnicos como la plusvalía y minusvalía que afectan a los bienes inmuebles, elevándole o rebajándole valor en sus calidades intrínsecas y extrínsecas, por lo que se requiere que el valuador tenga experiencia y conocimientos suficientes en calidades intrínsecas de



un bien raíz.

Es decir, que son las que tiene él en si, por naturaleza o artificio; las de un solar son *laverbi gratia*, tener uno o varios ángulos no rectos, es el caso de un polígono; tener su nivel de rostro superficial más alto o más bajo que el nivel del rostro de la vía pública; tener menos de ocho metros su frente; ser el solar del centro o de esquina; estar frente a avenida o frente a calle.

Calidades extrínsecas por ejemplo, son las del ámbito que lo rodea, sean positivas o negativas esas calidades; que la vía pública de su frente tenga menos o más de nueve metros lineales. Que colinde con barranco; que colinde o tenga al frente un lupanar; hallarse en zona roja; que haya dentro del sector negocio de holgorio, centro de vicio cohetería; estar frente a hoteles, plaza, parque ó plazoleta, frente a autopista, boulevard o calzada; que la vía pública carezca de pavimento; soportar más de una planta en la alzada y en general estar el solar, carente en su sector de urbanización completa. Por vecindad de uno o más lenocinios la minusvalía que se le aplicaría sería alta.

Desde el punto de vista jurídico, su importancia radica en la seguridad jurídica que brinda el título de propiedad que ampara el bien raíz objeto de valuación, en cuya documentación debe practicarse el examen correspondiente y que llene los requisitos legales de conformidad con los Artículos 1576 y 1577 del Código Civil, (Decreto Ley 106), para que puedan ser inscribibles en el Registro General de la Propiedad. Para ello debe de tenerse en consideración algunos supuestos jurídicos, como las medidas cautelares siguientes:



- a) Requerir que el interesado en la práctica de un justiprecio, muestre al valuator, el primer testimonio de escritura pública de propiedad, si el inmueble estuviere inscrito en el Registro de la Propiedad;
- b) En la tarjeta de identificación de inmuebles, proporcionada por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, se anota toda la información pertinente a cada inmueble;
- c) Requerirle al interesado que muestre un boleto del impuesto único sobre inmuebles y tomar nota del número de la matrícula fiscal en que la finca esté inscrita, para constituirse en la Sección de la Matrícula Fiscal y comprobar en la matrícula correspondiente, la estructura que en el catastro tenga el bien raíz;
- d) Constituirse en el Registro de la Propiedad y examinar en los libros las inscripciones de la finca, tomando nota del área original, de las desmembraciones que hubiere sufrido y en la última inscripción de derechos reales o inscripción de dominio y propiedad, establecer quién es el propietario actual del bien sediente con base en el área original y la suma de las desmembraciones, determinar el área actual y legal que corresponde a la finca, área esta última que será la que se valúe;
- e) El avalúo que no requiere métodos ni sistemas sofisticados para realizarlos y que sin embargo no es conocida su práctica, es el que se efectúa por el método de la renta alquiler.

Desde el punto de vista económico, se puede analizar desde dos aspectos el primero por el valor de uso y el segundo, por el valor de cambio; ambos conceptos están ligados de manera indisoluble en lo que respecta a las cosas que tienen mercado, que se venden, compran, permutan o donan. Así también hay elementos que tienen valor de



consumo; sin embargo, no tienen valor de mercado.

El valor de cambio, siempre va unido al valor de uso, pues una cosa se quiere y se compra porque ha de servir para satisfacer alguna necesidad, por consiguiente, ha de usarse o consumirse. El valor de cambio está influido por la oferta y la demanda y la oferta tiene relación con el volumen de la producción, salvo la incidencia del acaparamiento, corresponde mayor oferta y a menor producción corresponde mayor demanda. Es decir, que cuando la oferta sube, baja el precio; cuando la demanda aumenta, sube el precio. El precio es un hecho; el valor es lo que el precio debiera ser.

El avalúo por lo tanto sirve para certificar valores. Además el valor de mercado es el valor ideal, en cuyo caso el precio de mercado no es normal y la valuación, de buena fe y basada en la experiencia, debe certificar y tasar el valor razonable.

Desde el punto de vista fiscal, se destaca debido a que sirve de base en el cálculo del Impuesto de Herencias, Legados y Donaciones en lo que respecta a este impuesto, solamente en lo que atañe a bienes inmuebles que figuren en alguna masa relicta que sobre dichos impuestos hay poco de que tratar, en cuanto a parámetros avalorativos se refiere que por encontrarse contenidos dentro en su propia legislación.

Dicha importancia está constituida por el valor o avalúo del terreno y sus construcciones, cultivos ocasionales y permanentes, incrementarle el valor a los bienes inmuebles por medio de auto avalúo mediante declaración jurada dirigida a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, todo lo cual deberá pertenecer a



contribuyentes en su calidad de propietarios o poseedores.

Es decir, que las calidades de un inmueble sean positivas o negativas, intrínsecas no son más que las plusvalías y minusvalías que lo afectan, elevándole o rebajándole valor, lo ideal es que las municipalidades encontraran las fórmulas adecuadas para obtener el material de campo, reproducir los mapas y planos de zonas urbanas y rurales, pero no a costo extremadamente alto por eso se debe que la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles, se mantenga en continua búsqueda de mecanismos para consignarle a esos mapas catastrales, valores muy altos al metro cuadrado de terreno.



## CAPÍTULO IV

### 4. Aviso notarial

La legislación guatemalteca establece como una forma de garantizar la seguridad jurídica de las personas, cuando en sus actos interviene un notario, una serie de responsabilidades respecto a la actuación del profesional investido de fe pública por parte del Estado, especialmente cuando el objeto central de ese instrumento público es un inmueble, es por ello que dentro de estas obligaciones se encuentra el aviso, mismo que debe de remitirse a consecuencia de diversas circunstancias como la compraventa o cualquier otro contrato traslativo de dominio.

En este sentido el término aviso a grandes rasgos se define como “la noticia, informe, advertencia, prevención. Indicio, señal, precaución, cuidado, atención, discreción, prudencia, forma escrita de comunicar medidas, y sobre todo innovaciones, algunas empresas, como las ferroviarias y ciertas oficinas públicas”<sup>22</sup>.

Sin embargo dentro del ámbito del derecho notarial, el aviso tiende a ser la obligación que tiene el notario establecida dentro de la Ley, para que de esta manera se tenga la certeza de los instrumentos públicos que el notario va autorizando y que en los casos de las compraventas, permutas, donaciones, entre otras, permiten la actualización del catastro, sea este municipal o fiscal, para que de esta manera se tenga el conocimiento pleno de los inmuebles en cuanto a su propietario no solamente para generar un

---

<sup>22</sup>Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 659



ordenamiento territorial sino que también para el respectivo pago del impuesto que puede afectar a un inmueble.

#### **4.1. Definición y fundamento legal**

En el ámbito del derecho la palabra aviso se utiliza genéricamente en cada una de las actividades del notario, que adquiere características diferentes dependiendo el campo, institución y contenido en que se pueda utilizar. El contenido y la forma que llevan los avisos dependen de cada notario y el fin que persigue, por lo que puede ser, una noticia, anuncio, comunicado, advertencia o indicio.

Por ejemplo, en el derecho notarial dentro de las obligaciones que el notario debe cumplir después de haber celebrado un acto o contrato que produzca enajenación, traspaso o modificación a un bien inmueble, es entregar el aviso notarial de los cambios producidos al bien objeto de acto o contrato celebrado.

Doctrinariamente, "es la comunicación escrita que el notario efectúa a una institución, entidad u organismo, relativo a un asunto realizado o efectuado por un notario"<sup>23</sup>.

Es el documento elaborado por el notario como obligación posterior al compulsar una escritura pública, en el cual informa a los registros fiscales de bienes inmuebles hacer de la autorización de un contrato relacionado sobre derechos reales, transferencias de dominio, modificaciones, desmembraciones, nuevos propietarios entre otros.

---

<sup>23</sup>Valenzuela, Mirna. **Avisos notariales**. Pág. 3.



Su fundamento legal se encuentra dentro de los Artículos 38 del Código de Notariado, Decreto número 314 y el 43 de La Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, Decreto número 15-98, ambos del Congreso de la República de Guatemala.

Los notarios al autorizar instrumentos públicos que contengan contratos de compraventa o traspaso de bienes inmuebles, deberán, dentro del plazo de quince días de la fecha de autorización de la escritura, dar aviso a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles o a las municipalidades respectivas y además cumplir con las normas que establece el Artículo 43 de la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles citada anteriormente.

#### **4.2. Clases de aviso notarial**

La práctica notarial ha generado en Guatemala, una amplia gama de obligaciones, entre las cuales destaca la emisión de determinados avisos que de alguna manera permiten dar a conocer a ciertas autoridades la celebración de documentos que atañen el estado de un bien, es así que dentro de estos avisos se encuentran:

- a) Aviso de traspaso por enajenación de bien inmueble;
- b) Aviso de cancelación de un instrumento público;
- c) Aviso de desmembración para sí mismo;
- d) Aviso de traspaso de agua;
- e) Aviso al Registro de Procesos Sucesorios de la Corte Suprema de Justicia;
- f) Aviso de testamento;



- g) Aviso de depósito de protocolo;
- h) Aviso a Dicabi, para inscripción de un avalúo de bien inmueble, el cual es estudio de la presente investigación;
- i) Aviso a la municipalidad.

En algunos casos estos avisos servirán para actualizar el catastro, es decir para el caso de bienes inmuebles, mismos que se encuentran afectos a determinados tributos como el IUSI, o bien para establecer quien ostenta el derecho de propiedad.

#### **4.3. Aviso notarial físico y electrónico**

El aviso notarial físico es el que se remite a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles en soporte papel el cual el notario debe entregar dentro del plazo establecido por la Ley y que servirá para actualizar datos de los bienes inmuebles registrados ante el Registro General de la Propiedad, a su vez, ese aviso también debe de ser remitido a la municipalidad de la jurisdicción del inmueble.

En cuanto al aviso notarial electrónico este se encuentra en una especie de fase primaria y es un servicio prestado por el Registro General de la Propiedad, consistente “en que el aviso será notificado únicamente a Dicabi y al catastro municipal y administración del IUSI de la municipalidad de la ciudad de Guatemala. Consecuentemente, pueden presentarse avisos dirigidos a Dicabi que involucren contratos sobre bienes inmuebles ubicados en cualquier municipio del país, y en específico sobre inmuebles ubicados en la ciudad de Guatemala. En esta primera fase



únicamente se incluyen los siguientes tipos de contratos y el correspondiente aviso notarial de enajenaciones, transferencias totales, titulaciones supletorias, donaciones, herencias, legados o donaciones por causa de muerte”<sup>24</sup>.

Esta es una plataforma electrónica a disposición del gremio de abogados y notarios que permite el envío electrónico de los avisos notariales, en un solo trámite administrativo junto a la inscripción registral y fiscal de los contratos que vinculan operaciones sobre bienes inmuebles en la República de Guatemala.

De tal forma que el aviso notarial de traspaso, es el que se elabora después de hacer realizado un acto o contrato de enajenación como lo es la compraventa, permuta y donación de bienes inmuebles, entre otros. Dicho aviso debe contener los requisitos estipulados en el Artículo 43 inciso a) y b) de la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles, acompañados con los siguientes documentos:

1. “Razón final del testimonio de la escritura pública, este o no afecto al pago del Impuesto al Valor Agregado (IVA) o timbres fiscales el contrato.
2. Comprobante del pago del impuesto.
  - a. Copia de timbres
  - b. Recibo de la Superintendencia de Administración Tributaria
  - c. Factura
3. Razón de inscripción en el Registro General de la Propiedad
4. De presentarse extemporáneamente después de los quince días hábiles, realizar

---

<sup>24</sup><https://www.rgp.org.gt/index.php/servicios-a-notarios> (Consultada: 14 de diciembre del 2017)



previamente el pago por concepto de multa por aviso, cuyo monto de la multa pecuniaria será de Veinticinco Quetzales (Q 25.00), la cual se pagará en la Tesorería de la Corte Suprema de Justicia, zona uno de esta ciudad capital”<sup>25</sup>.

En tanto, los avisos notariales de desmembración, unificaciones, constitución del régimen de propiedad horizontal o nuevas inscripciones, igualmente se debe cumplir con los requisitos del Artículo 43 del inciso d) de La Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles.

En el caso de desmembraciones en donde “se formen fincas nuevas por división de otros inmuebles, deberán informar a la entidad recaudadora los datos indicados por la Ley y que correspondan a las nuevas fincas, dentro del término de 15 días en que se inscriba la desmembración en el Registro General de la Propiedad, aportando los planos de distribución del terreno y en su caso, de la distribución del inmueble, terreno y construcción si hubiere”.

#### **4.4. La actualización registral de bienes inmuebles**

El Departamento de Catastro y Avalúo de Inmuebles, del Ministerio de Finanzas Públicas realiza dos tipos de actividades registrales, las cuales tienen distintas funciones:

---

<sup>25</sup>[http://dicabienlinea.minfin.gob.gt/dicabi\\_enlinea/\\_NS\\_Avisos\\_Notariales/INFORMACION%20DEL%20TRAMITE%20DE%20AVISOS%20NOTARIALES.pdf](http://dicabienlinea.minfin.gob.gt/dicabi_enlinea/_NS_Avisos_Notariales/INFORMACION%20DEL%20TRAMITE%20DE%20AVISOS%20NOTARIALES.pdf) (Consultada: 14 de diciembre del 2017)



- a) Recepción de expedientes: Que consiste en aquellos expedientes que ingresan por cualquier tipo de solicitud, ejemplo: corrección de nombre, rectificación de área de terreno, entre otros;
- b) Recepción de avisos notariales: Es un documento legal que sirve para notificar a los registros públicos correspondientes, las operaciones de traspaso, nuevas inscripciones, desmembraciones y unificaciones que se efectúan en una propiedad.

Para la actualización registral de los inmuebles se puede presentar solicitud dirigida al Director de Catastro y Avalúo de Inmuebles o bien llenar el formulario correspondiente para el dato a modificar, en consecuencia se registra el expediente por medio del ingreso a la base de datos, por lo que posteriormente se le asigna cada expediente al personal correspondiente donde se analizara y verificaran los datos en el sistema, para que se digitalice la información y se incorpore a la base de datos, creando finalmente la respectiva matrícula fiscal, siendo así que finalizado este procedimiento se trasladaran los documentos al archivo en original y por último el jefe del archivo recibe los avisos para guarda y custodia.

#### **4.5. Procedimientos del registro del aviso notarial electrónico**

Antes de desarrollar el tema se debe exponer que para usar dicho servicio se necesita contar con la siguiente información y documentos:

- a) Contar con una computadora con acceso a internet;
- b) Un lector de documentos PDF instalado en la computadora;



- c) Contar con una cuenta de correo electrónico activa;
- d) Tener a la vista la información correspondiente al pago de impuestos a que estuvo afecto el contrato;
- e) Para cada uno de los enajenantes y adquirentes del contrato debe conocerse el Número de Identificación Tributaria (NIT);
- f) Nombre y apellidos, dirección o domicilio fiscal, el documento con que se identifican;
- g) Los datos del inmueble como finca, folio, libro y departamento registral, el área en metros cuadrados, la dirección del mismo, de preferencia el número catastral municipal y el número de matrícula fiscal.

En cuanto al procedimiento para utilizar el servicio de aviso notarial electrónico, se deben de seguir ciertos pasos para poder acceder al sitio electrónico en el cual se desarrollarán todas las etapas del mismo, a la vez, este sistema no es complejo por lo tanto tiene gran facilidad para poder ingresar al mismo, siendo así, que este procedimiento se detalla de la siguiente manera:

- a) Ingrese a Gobierno Electrónico del Registro General de la Propiedad por medio de la dirección <https://www.rgp.org.gt/index.php/gobierno-electronico?Itemid=133>;
- b) Luego presione Aviso Notarial Electrónico;
- c) Ingresará a <https://www.rgp.org.gt/index.php/servicios-a-notarios>, donde le explicará que es el aviso electrónico y su funcionamiento;



- d) Después debe ingresar al formulario en línea y digite la información que se le solicita en los cinco apartados del formulario. Los campos que están con fondo azul son los requeridos, el resto son opcionales. Si tiene dudas puede colocar el cursor sobre el campo y le dará más información sobre el mismo;
- e) Luego revise que la información que ingreso sea la correcta, y presione guardar, imprima, firme y selle el aviso;
- f) Después debe presentar el aviso junto al documento que va a ingresar ante las cajas del Registro General de la Propiedad, lo cual no genera un costo extra en los honorarios ya que es gratuito;
- g) Después el aviso notarial será escaneado y se mantendrá en un estado pendiente de envío. Cuando se genere y firme la inscripción del documento al cual fue asociado el aviso, se enviará electrónicamente junto a un resumen de la razón a las instituciones. Cuando se recoja el documento se devolverá juntamente con el aviso presentado.

De igual manera Dicabi ha habilitado los siguientes servicios asociados:

- a) Validación y seguimiento en línea a: <http://consultaane.minfin.gob.gt/views/consultaane.html>;
- b) Casillero electrónico del notario: <https://sso.mminfin.gob.gt/>.

#### **4.6. Liquidación y pago del impuesto**

Según lo regulado dentro de los Artículos 20 y 21 de la Ley del Impuesto Único sobre



inmuebles, la liquidación y pago del impuesto está es formulada por el ente administrador con base en el registro de la matrícula municipal, que lleva para el efecto, el departamento correspondiente de la municipalidad.

De tal forma que las municipalidades, según sean el caso, emitirán los requerimientos de pago del impuesto, los que estarán fraccionados en cuatro cuotas trimestrales iguales, en consecuencia el contribuyente pagará en las cajas receptoras de las tesorerías municipales, para que de esta manera se encuentre solvente de los pagos respectivos e impida incurrir en alguna clase de omiso dentro de este ámbito, es así que los pagos trimestrales deberán enterarse de la siguiente forma:

- Primera cuota                      Última fecha de pago abril.
- Segunda cuota                      Última fecha de pago julio.
- Tercera cuota                      Última fecha de pago octubre.
- Cuarta cuota                      Última fecha de pago enero.

Los contribuyentes tienen derecho de cancelar uno o más trimestres anticipados hasta un máximo de cuatro trimestres, es decir, todo el año. En este caso cualquier modificación al valor del inmueble registrado en la matrícula se aplicará a partir del trimestre posterior al último pago.

Así también cualquier cambio en el valor inscrito del bien inmueble o la inscripción de



uno nuevo surtirá efectos a partir del trimestre siguiente a la fecha que ocurrió la modificación o se realizó el negocio jurídico.

En cuanto a las infracciones y sanciones, estas se encuentran reguladas dentro del Artículo 25 de la Ley del Impuesto Único sobre inmuebles, mismas que son aplicadas cuando “el contribuyente no hace efectivo el pago del impuesto en la forma y tiempo establecido por la ley, a su vez este incurre en una multa equivalente al 20% sobre la cantidad que hubiere dejado de cancelar”; de conformidad con esta ley no incurrirán en intereses resarcitorios ni mora.





## CAPÍTULO V

### **5. Análisis jurídico de la responsabilidad en que incurre el notario por la omisión del aviso notarial electrónico y sus consecuencias jurídicas**

La responsabilidad “es la inobservancia de una norma jurídica por parte de un sujeto obligado, que trae aparejada una sanción”<sup>26</sup>. Es decir, que la situación jurídica en que se encuentra ese sujeto, autor de la violación, sobre el que debe hacerse efectiva tal sanción.

En este sentido el notario dentro de su ejercicio profesional tiene una amplia diversidad de responsabilidades derivadas de distintas obligaciones que la Ley le ha impuesto, por lo tanto debe de cumplirlas adecuadamente.

#### **5.1. Definición de responsabilidad notarial**

Se enfatiza que “el notario está capacitado, intelectual y moralmente, para lograr eficazmente su función, sin generar resultados dañosos, tanto para los particulares como para él mismo, de allí donde descansa lo que se conoce como responsabilidad notarial, que no se circunscribe a una sola, sino a un conjunto de responsabilidades que darán por resultado, su buena observancia, a un instrumento público pleno y perfecto,

---

<sup>26</sup>Larraud, Ernesto. **Curso de derecho notarial**. Pág. 693



evitando resultados negativos para la vida de éste”<sup>27</sup>.

Es indudable que la actuación notarial tiene como único objetivo la producción del instrumento público, pero para lograr tal fin, el notario no se concreta simplemente a asegurar la veracidad de los negocios jurídicos dando fe de que son ciertos, sino que su intervención va más allá.

Con su habilidad de artífice del derecho modela, para que su manifestación externa, el instrumento público, quede palpable la voluntad verdadera y consciente de los que en ellos intervinieron. Los lineamientos de la doctrina notarial moderna, el notario guatemalteco está sujeto a cuatro clases de responsabilidades civil, penal, administrativa y disciplinaria.

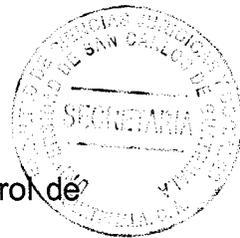
La responsabilidad administrativa, se refiere a “la actuación del notario o función notarial no solo debe limitarse a dar fe de la declaración de los comparecientes, moldear la voluntad de los otorgantes, o contraer responsabilidades civiles o penales por el ejercicio errado de su ministerio, o asesorar a los comparecientes en cuanto a las cargas fiscales que recae sobre ellos, al celebrar determinado negocio o declaración de voluntad, sino que al concluir su misión asesora, modeladora, legitimadora, también contrae obligaciones posteriores al otorgamiento del acto”<sup>28</sup>.

La función notarial en Guatemala, tiene amplias repercusiones en los diversos órganos

---

<sup>27</sup>Puig, Federico. **Compendio del derecho civil español**. Pág. 79.

<sup>28</sup>Marinelli, José. **Las responsabilidades del notario y su régimen en el derecho guatemalteco**. Pág. 31.



administrativos, pero, en forma muy particular, “en aquellos encargados del control de contribuyentes (catastros fiscales y municipales) de la recaudación de impuestos y arbitrios, del registro de testamentos y donaciones por causa de muerte, del estado civil de las personas y del control de los documentos protocolizados provenientes del exterior, para no citar sino los más relevantes”<sup>29</sup>.

El notario mantiene una permanente, colaboración con dichos órganos, colaboración que descansa en típicas obligaciones propias de la función notarial y cuya inobservancia le hacen incurrir en responsabilidad administrativa, que se traduce, unas veces, en la aplicación de diversas sanciones impuestas por dependencias del Organismo Ejecutivo, y otras, por órganos jurisdiccionales y dependencias de la Presidencia del Organismo Judicial.

Por ende, en lo referente al catastro para el registro y control de los propietarios de bienes inmuebles afectos al impuesto único sobre inmuebles y al arbitrio municipal de renta inmobiliaria se llevan dos catastros, uno fiscal y otro municipal, los cuales operan, primordial aunque no exclusivamente, con base en los avisos de cambio de propietario y por lo tanto de contribuyente, que los notarios deben posteriormente a la extensión del testimonio de una escritura pública en la que se haya enajenado un inmueble asimismo, para el pago de impuestos que gravan la transmisión de bienes, el notario debe hacerlo dentro de los 15 días siguientes a la autorización del instrumento, o antes incluso, para no incurrir en moras e intereses.

---

<sup>29</sup>Quezada, Fernando. **Régimen jurídico del notariado en Guatemala.** Pág. 3



En algunos casos las sanciones son más drásticas, como sucede con la falta de aviso al Registro de la Propiedad del otorgamiento de un testamento o donación por causa de muerte o cuando se omite comunicar al Archivo General de Protocolos que se ha protocolizado un documento proveniente del exterior, supuestos en los que la multa es de veinticinco quetzales. La primera sanción es decretada por el Juez de Primera Instancia en cuya jurisdicción territorial se encuentre el registro y la segunda por el Presidente de la Corte Suprema de Justicia.

Se incurre en dicha responsabilidad por incumplimiento de deberes ajenos a la función notarial propia, que otras leyes administrativas le imponen, entre las actividades que lleva el notario y que su inobservancia conlleva responsabilidad administrativa, entre otras obligaciones, podemos citar: La del pago de apertura de protocolo, depositar el protocolo, cerrar el protocolo y redactar el índice, la relativa a la entrega de testimonio especial, extender los testimonios a los clientes, dar los avisos correspondientes que es el tema de nuestro interés, entre otros.

Las causales citadas son obligaciones que se encuentran contenidas dentro del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, las cuales en algunos casos concretos como la relativa a la entrega de testimonios especiales tienen una sanción establecida, y en otros se rigen por la norma general contenida en el Artículo 101 que establece: Las demás infracciones a que se refiere esta ley serán sancionadas por la Corte Suprema de Justicia, siempre que no constituyan delito, o por el tribunal que conozca en su caso, pudiendo amonestar o censurar al notario infractor, o imponerle una multa que no excederá de veinticinco



quetzales. En caso de reincidencia, las multas podrán ser hasta cien quetzales o suspensión de un mes hasta un año. La sanción se hará en auto acordado con justificación de motivos, es importante mencionar que este tipo de responsabilidad del notario, no solo se encuentran en el cuerpo legal indicado, sino también en otras leyes, entre ellas, la Ley del Organismo Judicial y el Código Civil.

La responsabilidad civil, consiste en la obligación de resarcir daños y abonar perjuicios derivados de un acto ilícito, que se imponen a quien lo comete, o del no cumplimiento de un deber legal que corresponde a una persona determinada.

Lo anterior, en referencia al notario como profesional liberal, generalmente está surge entre él y su cliente, el típico contrato de prestación de servicio que implica, para ambos en caso de incumplimiento una responsabilidad contractual, que se traduce en la indemnización de los daños y perjuicios que se hayan causado.

Obviamente la extensión de la responsabilidad del profesional es mayor en el cliente y puede provenir de causas que son netamente inherentes al ejercicio de la profesión, causas que ningún supuesto podría invocarse para sustentar una responsabilidad del que requirió de los servicios profesionales. Los elementos que deben de existir para incurrir en este tipo de responsabilidad es:

- a) Que exista violación de un deber legal, por acción u omisión del notario;
- b) Que exista culpa o negligencia del notario;
- c) Que se cause un perjuicio;



- d) Que la culpa o negligencia debe ser inexcusable y;
- e) Que el perjuicio debe probarse.

El Código de Notariado, (Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala), en el Artículo 35 establece que “para que proceda la responsabilidad civil de daños y perjuicios contra el notario por nulidad del instrumento, es necesario que haya sido citado y oído en el juicio respectivo, en los concerniente a la causa de nulidad”.

De igual manera, el Código Civil, (Decreto Ley 106), en el Artículo 1645 regula que toda persona que cause daño o perjuicio a otra, sea intencionalmente, por descuido o por imprudencia, está obligada a repararlo. Así el Artículo 1668 de esa misma Ley, manifiesta el profesional es responsable de daños y perjuicios que cause por ignorancia o negligencia inexcusable, o por divulgación de los secretos que conoce con motivo de su profesión.

La responsabilidad disciplinaria, también llamada profesional, se origina cuando el notariado como ejercicio de una profesión liberal, se sujeta a una enorme variante de principios rectores y obligaciones que deben respetarse y cumplirse por el notario, la infracción de su parte a esas normas de conducta y el incumplimiento, tardío o defectuoso de las obligaciones que impone el Código de Notariado, (Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala), lo hace incurrir en responsabilidad disciplinaria y en las consiguientes sanciones que ya no solo son pecuniarias, sino que en caso de reincidencia pueden llegar hasta la suspensión en el ejercicio profesional.



Incurriendo de esta manera el notario en una falta a la ética profesional, al prestigio y decoro de la profesión. Siendo el Tribunal de Honor del Colegio de Abogados y Notarios, el que se encarga de recibir las denuncias y seguir el trámite correspondiente, esto regulado por el Código de Ética profesional.

En tanto, la responsabilidad penal, se puede definir esta responsabilidad como la que tiene el notario al faccionar los instrumentos públicos, por incurrir en falsedad y otros delitos conexos, haciendo constar situaciones de derecho y de hecho que en la realidad no existen o aprovechándose de su función en beneficio propio o ajeno, siendo asimismo derivada, en algunos casos de la responsabilidad civil o bien la responsabilidad penal, genera la civil.

Es decir, que se da cuando el notario en el ejercicio de sus funciones comete un delito; es debido a que si lo cometiera como persona común y corriente, aunque cae en el campo penal, no se enmarcaría dentro de la responsabilidad notarial. Por consiguiente, existen delitos propios en los cuales puede incurrir el notario como profesional del derecho regulados por el Código Penal.

**5.2. Cumplimiento de la obligación notarial estipulada en el Artículo 38 del Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, Código de Notariado.**

El Código de Notariado (Decreto 314 del Congreso de la República), regula en el Artículo 38 que el Notario después de haber autorizado una escritura de compraventa



de bien inmueble éste deberá de cumplir posteriormente con una obligación la cual consiste en remitir un aviso a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles y a la Municipalidad del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble dentro un plazo de 15 días pero la mayoría de ellos no cumplen por diversas razones siendo una de las principales el tramites tardío o lento en el Registro de la Propiedad y la falta de cumplimiento que genera una multa de dos quetzales la cual se encuentra regulada en el Artículo 100 del mismo cuerpo legal. Dicha multa fuere formada por el Artículo 27 numeral 2 de la Ley del Impuesto Único Sobre Bienes Inmuebles, que establece una multa pecuniaria de veinticinco quetzales por aviso extemporáneo.

Si bien es cierto que el notario es conocedor de la Ley, no cumple con dicha obligación en la cual afecta al propietario o poseedor del bien inmueble por una parte; por otro lado puede beneficiarlo y que éste evada cumplimientos que le requiera la justicia o la administración tributaria, o entidad administrativa.

En la práctica observada se encontró con que la mayoría de estos profesionales no cumplen con dicha obligación, muchos indicaron que no era indispensable la entrega, que con el hecho de inscribirlo y registrarlo en el Registro de la Propiedad era suficiente y en lo que respecta a la multa pecuniaria era una situación simple un pago extemporáneo que realizaban si era necesario.

A pesar de que existe la inspección y revisión del protocolo del notario, que hace conforme la Ley por parte del Archivo General de Protocolos no es de interés si se incorpora a los atestados o no, una simple multa soluciona momentáneamente lo que



puede generar problemas para las personas que hicieron alguna modificación del bien por medio de instrumentos públicos.

Esto regulado en el Artículo 84 del Código de Notariado, (Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala), que regula: “En la capital, el Director del Archivo General de Protocolos, y en los departamentos, los Jueces de Primera Instancia, tienen a su cargo la inspección y revisión de los protocolos”. También indica el Artículo 86 de la misma Ley en mención que la inspección y revisión ordinaria se hará cada año y la extraordinaria cuando mande la Corte Suprema de Justicia. Para el efecto, el notario está obligado a presentar su protocolo y sus comprobantes, debiéndose practicar la inspección y revisión en su presencia.

Claramente se manifiesta tal obligación, el mayor incumplimiento se da a nivel departamental debido al poco control que se tiene de ellos, en la ciudad capital de Guatemala se da dicha omisión pero se tiende a cancelar la multa.

Para evitar el incumplimiento, la responsabilidad que el notario tiene, y la finalidad de evitar la omisión de dichos avisos, testimonio, entre otros que puedan ayudar a encubrir actividades contrarias a la Ley o bien evadir obligaciones fiscales siendo una de estas el pago del impuesto único sobre bienes inmuebles, deudas reclamadas ante los órganos jurisdiccionales, se presentó en el año 2010, la reforma al Artículo 100 del Código de Notariado (Decreto 314 del Congreso de la República), por medio de la Ley de Extinción de Dominio (Decreto 55-2010 del Congreso de la República).



A través de esta normativa se reformaba el Artículo 100 por medio del Artículo 69 que expresaba: Los notarios que dejaren de enviar los testimonios a que se refiere el Artículo 37, o de dar los avisos a que se contrae el artículo 38 de esta Ley, dentro de los términos fijados para el efecto, incurrirán en una multa equivalente al 100% de los honorarios fijados conforme al arancel previsto en el Título XV de la presente Ley, por infracción, que impondrá el Director General de Protocolos y se pagará en la Tesorería del Organismo Judicial, como fondos privativos de dicho Organismo.

Todas las sanciones fijadas por el Director General de Protocolos se impondrán previa audiencia por el término de quince días al interesado, audiencia que se notificará por medio de correo certificado con aviso de recepción, a la última dirección que haya fijado para el efecto en el Archivo General de Protocolos.

Contra lo resuelto por el Director General de Protocolos cabrá recurso de reconsideración, el que deberá interponerse dentro del término de tres días contados a partir de la fecha de recepción de la notificación por correo certificado. Dicho recurso se interpondrá ante el propio Director, quien elevará las actuaciones a la Corte Suprema de Justicia para que resuelva. Dicho tribunal resolverá aplicando el procedimiento de incidente previsto en la Ley del Organismo Judicial. Contra la resolución de la Corte Suprema de Justicia no cabrá otro recurso.

Siempre que se declare sin lugar el recurso interpuesto, se impondrá al recurrente la multa prevista en el párrafo primero de este artículo, aumentándole entre quinientos y tres mil quetzales, según sea el monto de la resolución recurrida.



Esta reforma contenía cambios drásticos y sustanciales en cuanto al monto y modo de calcular las multas que ahí se contemplaban, al sancionarse el incumplimiento de deberes puramente administrativos de parte de los notarios y penalizar el ejercicio del derecho de defensa cuando el notario no obtuviere un resultado favorable al promover el recurso de reconsideración.

Por lo que no faltaron quienes inmediatamente presentaron la inconstitucionalidad en contra de dicha reforma y formularon que en dicha emisión de la norma impugnada, el Congreso de la República faltó al principio de prevalencia de la ley especial, pues el objetivo primordial del Código de Notariado, en términos de consideración y técnica legislativas, es unificar en un solo cuerpo claro y congruente todas las disposiciones que se refieran a la actividad notarial, lo que explica que en el Artículo 110 del citado cuerpo legal se precise que, toda disposición que se emita para crear, suprimir o modificar los derechos y las obligaciones de los notarios que contiene esta ley, deberá hacerse como reforma expresa de la misma a efecto de que se conserve su unidad de contexto.

Indicando con lo anterior, que el Congreso de la República de Guatemala reformó de modo disperso el Código de Notariado, por medio de una reforma contenida en la Ley de Extinción de Dominio, normativa de clara naturaleza confiscatoria penal, rompiendo así la unidad normativa que en el Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, se propugna.

De tal manera, que si bien los legisladores trataron de hacer que se cumpliera con las



obligaciones notariales, no supieron legislar ya que violentaron principios constitucionales y por dicha actuación se declaró inconstitucional ya que afectada los derechos de los profesionales en el ejercicio del notariado.

De tal forma que los legisladores trataron de evidenciar los problemas que surgían por la falta de cumplimiento de entrega de los testimonios, en especial lo referente al tema de investigación como son los avisos notariales.

La actividad notarial es una actividad regulada, de carácter que ostenta la fe pública y que debe contemplar diversos controles para el ejercicio del poder público. Por la relevancia del atributo que se le confiere al notario en el Artículo 1 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, no podría concebirse entonces a la actividad notarial como una mera actividad privada exenta del control público.

De ahí que en la legislación guatemalteca establece diversas obligaciones en cuanto a remitir avisos notariales, cuyo incumplimiento en su mayoría, es sancionado con la imposición de una multa pecuniaria, con una cantidad determinada o al menos de fácil determinación en atención a los parámetros que para la determinación del quantum a que asciende esa sanción se contempla en diversos cuerpos normativos.

De esa cuenta, es razonable entender que la omisión de cumplimiento de obligación, a su vez imposibilita un adecuado control del ejercicio de la función notarial, apareje la imposición de una sanción. Para ejemplificar lo anterior, se puede indicar lo siguiente



relacionado a las obligaciones notariales que se regulan en los siguientes cuerpos normativos.

El Código Civil (Decreto Ley 106), el Artículo 100 que contempla como obligaciones notariales las de dar, aviso de celebración de matrimonio civil; el Artículo 175, aviso de declaración de unión de hecho formalizada ante notario; el Artículo 185 del mismo código que indica el aviso de cesación de unión de hecho.

En el Decreto 73-75 del Congreso de la República, cuerpo normativo que contempla la en el Artículo 2 la obligación de dar aviso de radicación, en vía extrajudicial, de un proceso sucesorio, testamentario o intestado. En la Ley del Organismo Judicial (Decreto 2-89 del Congreso de la República), que se regula en el Artículo 40 la obligación la de dar un aviso notarial al Archivo General de Protocolos por protocolización de documentos provenientes del extranjero.

Con respecto a la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado (Decreto 26-97 del Congreso de la República), en el Artículo 26, inciso a) se concibe la obligación de dar un aviso notarial de cesión de derechos de arrendamiento y compraventa de mejoras.

En la Ley de Armas y Municiones (Decreto 15-2009 del Congreso de la República), en el Artículo 61 contempla la obligación de dar aviso notarial de traspaso de dominio de arma entre particulares.



Es así, que en el Código de Notariado, (Decreto 314 del Congreso de la República), cuando en ese cuerpo normativo se contemplan las siguientes obligaciones notariales de dar, el aviso notarial de depósito del protocolo en otro notario hábil, por ausencia de un notario en el país por un plazo menor de un año, regulado en el Artículo 27.

También, los avisos de cancelación de instrumentos públicos y de autorización y cancelación de aquellos en un trimestre de un año calendario Artículo 37, incisos a) y b); avisos de enajenación, donación, unificación y desmembración de bienes inmueble, artículo 38 que deben darse en un plazo de quince días contados a partir de la fecha de autorización de la escritura pública respectiva, y cuya omisión se sanciona con multa según el Artículo 100 del Código de Notariado (Decreto 314 del Congreso de la República).

A su vez, el aviso notarial al Registro General de la Propiedad, de autorización de testamento, según el Artículo 45 del Código de Notariado (Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala); aviso notarial de modificación de instrumentos públicos, Artículo 81, inciso 9), cuya omisión se sanciona conforme el Artículo 101 del Código de Notariado (Decreto 314 del Congreso de la República), por constituir infracción a la Ley, originada por incumplimiento de un deber notarial.

En tanto, el aviso notarial de pérdida, destrucción o deterioro del protocolo, Artículo 90, que debe darse al juez de primera instancia civil del domicilio del notario; cuya omisión se sanciona conforme el Artículo 101 del Código de Notariado (Decreto 314 del Congreso de la República) por constituir infracción a la Ley, que se origina por



incumplimiento de un deber notarial.

Tal imposición de una sanción por omisión en el cumplimiento de un deber, sí debe atender a una finalidad razonable. De acuerdo al Artículo 37 del Código de Notariado (Decreto 314 del Congreso de la República), los notarios deben cumplir con las siguientes obligaciones, como el remitir al Director del Archivo General de Protocolos:

- a) Testimonio especial de cada instrumento público que autoricen de acuerdo con el Artículo 8 del precitado Código, lo que deben hacer dentro de los veinticinco días hábiles siguientes al otorgamiento de aquellos;
- b) Aviso notarial de instrumentos públicos cancelados, que debe darse en el plazo fijado precedentemente; y
- c) Aviso notarial que debe darse dentro de los veinticinco días hábiles siguientes al vencimiento de cada trimestre del año calendario, indicándose cuál es el número y fecha del último instrumento autorizado o cancelado, o en su caso la indicación de que no se autorizó ninguno, todo ello durante el trimestre que corresponda.

El cumplimiento de ésta regla no es discrecional sino obligatorio para un notario, cuando éste realice la función notarial a que se refiere el Artículo 12 del Código de Notariado (Decreto 314 del Congreso de la República).

Ese cumplimiento posibilita, por medio de la debida remisión de los avisos antes señalados, la realización de un control de carácter administrativo respecto del adecuado ejercicio de aquella función en lo que corresponde a lo regulado en los Artículos 8, 12,



13, 15 y 17 del Código de Notariado (Decreto 314 del Congreso de la República) además, se posibilita el que puedan extenderse testimonios de acuerdo con lo previsto en los Artículos 68 y 81, numeral 1, del precitado cuerpo legal.

Por consiguiente, se establece que en la actualidad dicha omisión causan problemas en el catastro, debido a que genera que no se tengan datos actualizados de los bienes en el territorio nacional, los nombres de los legítimos poseedores o propietarios, áreas, valor, valor del mercado, entre otros.

Un ejemplo claro de esto, ha sido encontrado en los procesos de titulación supletoria, donde el que cree ser poseedor, no ha investigado que dicho predio, terreno, propiedad tiene un legítimo propietario, y muchas veces estos se los vendieron quienes no tenían derecho alguno sobre el mismo, pero que al momento de promover el proceso y contar con el capital no logran obtener el título que los acredite como tal porque como se indica que ya existe un propietario y estos solamente son engañados.

Esto se observó conforme las estadísticas del Organismo Judicial en cuanto a los procesos de titulación supletoria así como los comentarios de algunos notarios que exponían que cada día son más los que incurren en evadir dicha responsabilidad a pesar de que se les inhabilite y paguen sanciones pecuniarias y al momento que un cliente les solicite sus servicios profesionales se encuentran con este obstáculo el cual perjudica su labor.

Otra situación observada fue respecto a que no entregan dichos avisos para mantener



ocultas las propiedades que tienen las personas, estos porque si bien están ante el registro general de la propiedad inscritos, no se puede saber cuántas propiedades tiene la persona a su nombre y si se les reclama judicialmente por un crédito, obligación de alimentos, entre otras es donde más se puede observar dicha omisión.

Por ejemplo, la mayoría de demandados en juicios orales de alimentos o ejecuciones indica que no tiene bienes para cumplir con la obligación de alimentos para los menores de edad, conyugue u otros parientes dentro de los grados de Ley utilizan esta artimaña con la finalidad de evadir la justicia y dicho pago.

En el Código de Ética Profesional en sus postulados manifiesta que el notario en el desarrollo de su carrera debe demostrar lealtad con la clientela y eficacia en el ejercicio de sus deberes siendo uno de ellos cumplir con la obligación posterior de remitir los avisos notariales de enajenación de un bien inmueble a las dependencias respectivas, así como guardar toda disciplina que contribuya a su mejor formación.

### **5.3. Consecuencias jurídicas por la omisión del aviso notarial físico o electrónico**

El aviso notarial, ya sea que este se entregue en formato físico o electrónico genera diversos efectos entre los cuales destaca la actualización del catastro fiscal a cargo de Dicabi como el municipal que llevan todas las municipalidades del país, a su vez esto permite que exista un ordenamiento territorial en el cual se facilite la ubicación de los inmuebles como también del respectivo pago de impuestos que afecten al mismo.



Es así, que al omitir la entrega de este aviso de cierta manera se perjudica no solamente al propietario actual del inmueble pues dentro del catastro no se definirá su derecho de propiedad, en tanto al pago del IUSI como el principal impuesto de la municipalidad, el mismo no podrá ser cobrado, ya que no se tendrá la certeza de quien ostenta el derecho de propiedad en la actualidad.

De tal forma que para determinar el cumplimiento de esta obligación al momento de faccionar y autorizar la respectiva escritura pública en la que se transfiere el dominio de la propiedad, se realizó una entrevista la cual fue resuelta por notarios y empleados de Dicabi, teniendo como resultado diversos porcentajes con los cuales se puede establecer que actualmente esta obligación es incumplida por la mayoría de notarios.

En muchos casos, el aviso respectivo es remitido de forma tardía circunstancia que para el caso de Dicabi conlleva el pago de una multa que deberá de hacerse efectiva en el Archivo de Protocolos, ubicado en el sótano de la Corte Suprema de Justicia, a su vez, muchos notarios a pesar del conocimiento de esta obligación, de alguna forma al no tener una sanción severa, tienden a no prestarle la atención debida.

Es por ello, que el catastro tanto de Dicabi como de la municipalidad se desactualizada, siendo así, que para evitar que esta situación continúe y perjudique a los propietarios de inmuebles como a estas entidades estatales se debería de formalizar el sistema electrónico para la remisión de estos avisos, como también la sanción debería de ser más severa para que de alguna forma el notario tenga el conocimiento de las consecuencias que conlleva la omisión de este aviso.



## CONCLUSIÓN DISCURSIVA

De todo lo planteado y descrito en el transcurso de la presente investigación, se ha podido llegar a la comprobación lógico jurídica, por medio del análisis y estudio minucioso el incumplimiento del notario referente a la omisión en la entrega del aviso notarial electrónico o bien físico a Dicabi, el cual crea consecuencias jurídicas para el titular del bien y a las instituciones encargadas del catastro de Guatemala. Dicha falta en el cumplimiento de la obligación notarial afecta la titularidad, el bien inmueble, al Estado, entidades encargadas de la administración tributaria fiscal, municipalidades, el Registro de Información Catastral al momento de obtener los datos actualizados y las obligaciones tributarias, entre otras y a su vez genera responsabilidad para el notario.

Es necesario que se creen controles para que el notario evite la omisión de dicho aviso electrónico, siendo esta herramienta virtual de fácil acceso y la cual puede controlarse desde la misma plataforma al momento de ingresar para su registro e inscripción ante el Registro de la Propiedad cualquier instrumento público que modifique, enajene o altere el bien inmueble. Dentro de la misma plataforma virtual que maneja el registro puede incorporarse de forma obligatoria la entrega del aviso virtual, con la finalidad de actualizar inmediatamente los datos anteriormente descritos, el control de tributos, entre otros.





## ANEXO I

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

**TEMA:** El aviso notarial electrónico, obligación notarial ante la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas de Guatemala y la responsabilidad en que puede incurrir el Notario por la desactualización de datos registrales.

**DIRIGIDA A:** Notarios de Guatemala, empleados y funcionarios del DICABI y el Registro General de la Propiedad.

### ENTREVISTA

1. ¿Cree usted que es una obligación dar los avisos notariales que surgen de la enajenación, traslado o permuta de bienes inmuebles?
2. ¿Cumple usted con la entrega del aviso notarial de bienes inmuebles a DICABI y si no ha sido así cual ha sido la causa?
3. ¿Qué tipo de aviso notarial utiliza usted el tradicional o electrónico?
4. ¿Conoce y utiliza la nueva herramienta del Aviso Notarial Electrónico?



5. ¿Cree que el aviso notarial electrónico es la solución a la actualización de registros e inscripción de bienes inmuebles en Guatemala?
6. ¿Se ha encontrado con la problemática de que las instituciones encargadas del registro catastral no tienen los datos estandarizados por cual no coinciden?
7. ¿Cree que es necesario sancionar a los notarios con una multa superior a la que el Código de Notariado establece por la omisión de los avisos?
8. ¿Ha pagado multa por la presentación del aviso notarial extraordinario?
9. ¿Ha utilizado el servicio de avisos en línea que recomienda el DICABI y el Registro General de la Propiedad?
10. ¿Conoce la responsabilidad en que incurre por la omisión que causa el aviso y los daños que ocasiona al propietario?
11. ¿El Registro Catastral en Guatemala debe estar actualizado?
12. ¿Recomendaría que el Registro Catastral este actualizado en cuanto a los datos de los bienes inmuebles?

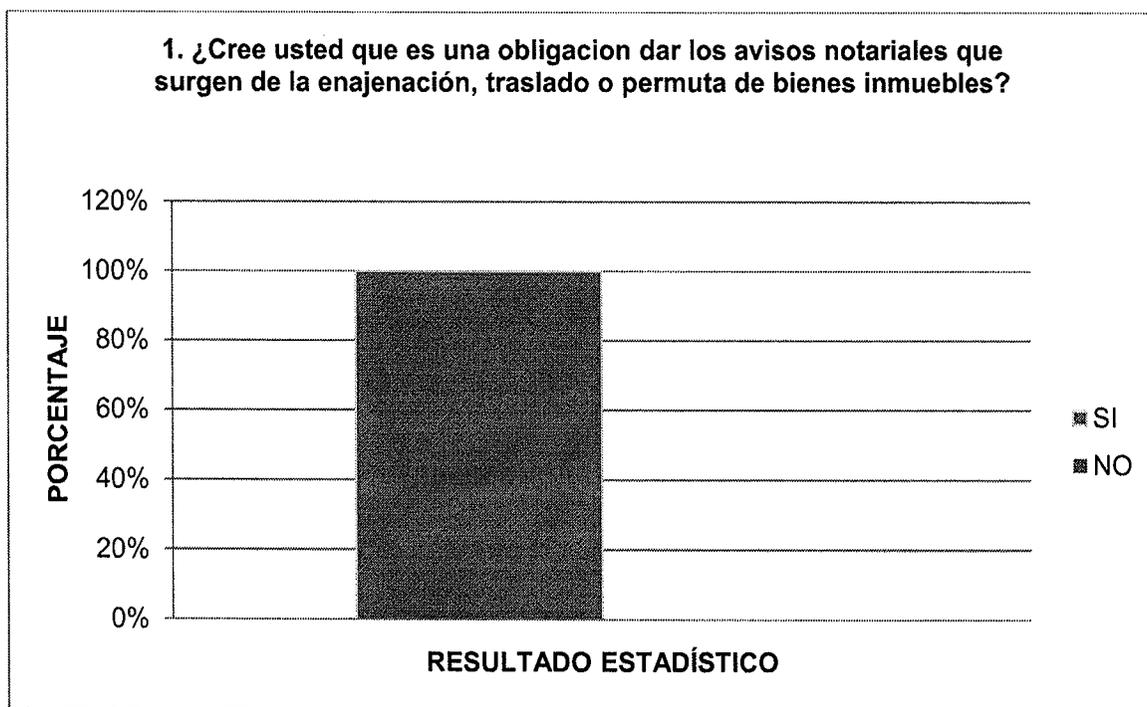


## Análisis de resultados y gráficas de la entrevista

El presente análisis de resultados y gráficas corresponden a las entrevistas realizada a: Notarios de Guatemala, empleados y funcionarios del DICABI y el Registro General de la Propiedad, del departamento y municipio de Guatemala.

Para llevar a cabo la comprobación de la hipótesis se tomó como muestra 100 personas entre ellos los notarios, empleados y funcionarios de las instituciones señaladas anteriormente, en cargados del catastro nacional.

GRÁFICA 1



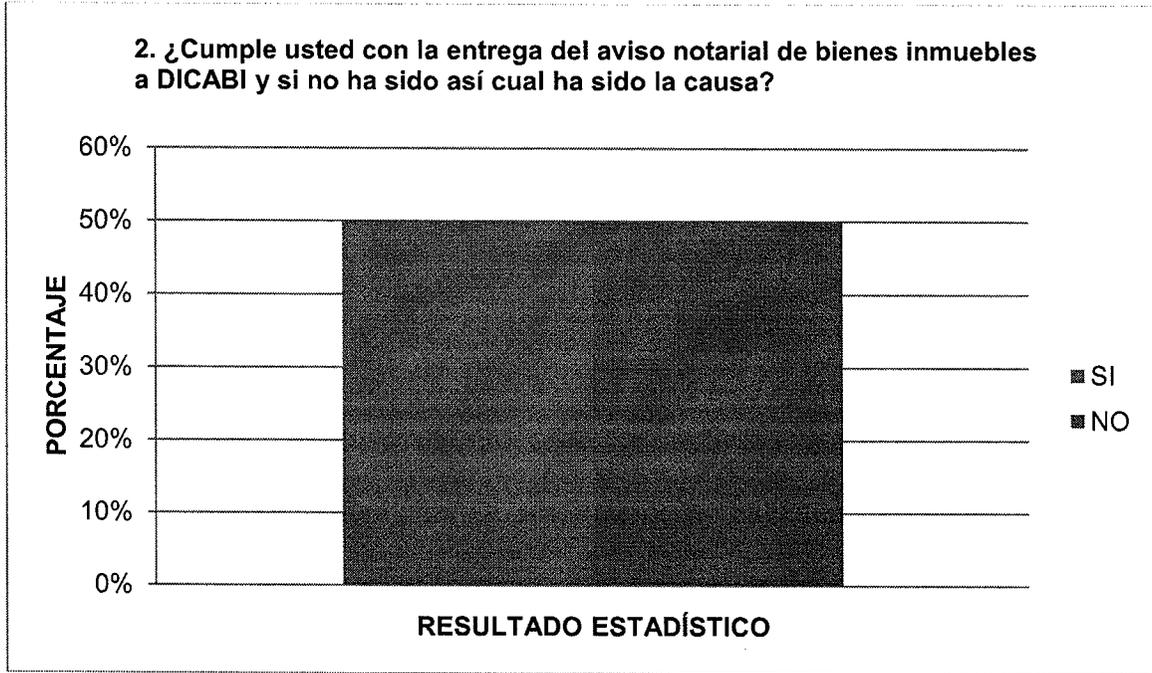
Fuente: Elaboración propia.

La información recabada a los entrevistados conforme la pregunta número uno, el 100% de ellos manifestaron que conocen que es una obligación notarial la cual esta descrita



en la Ley y que es de cumplimiento para los notarios y que es fundamental para mantener el catastro en orden y con la información actualizada.

**GRÁFICA 2**

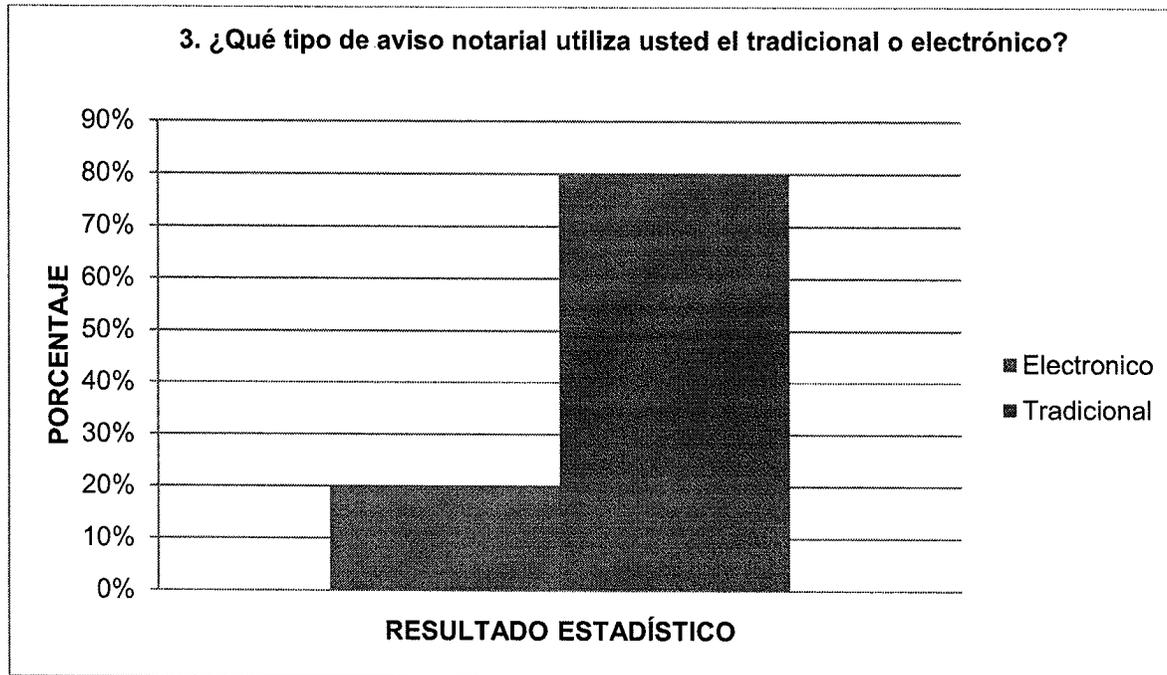


Fuente: Elaboración propia.

Según los empleados y funcionarios de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas de Guatemala, así como notarios comentaron que un 50% si cumple con la obligación de presentar el aviso notarial, sin embargo el otro 50% no entrega dicho aviso y que esto genera que no exista el bien inmueble registrado ante dicha institución y que a pesar que existe la sanción pecuniaria por parte de DICABI, así como por parte del Archivo General de Protocolos no les genera preocupación y que al contrario ayudan al cliente a mantener guardada y protegida la información sobre los bienes del mismo.



**GRÁFICA 3**

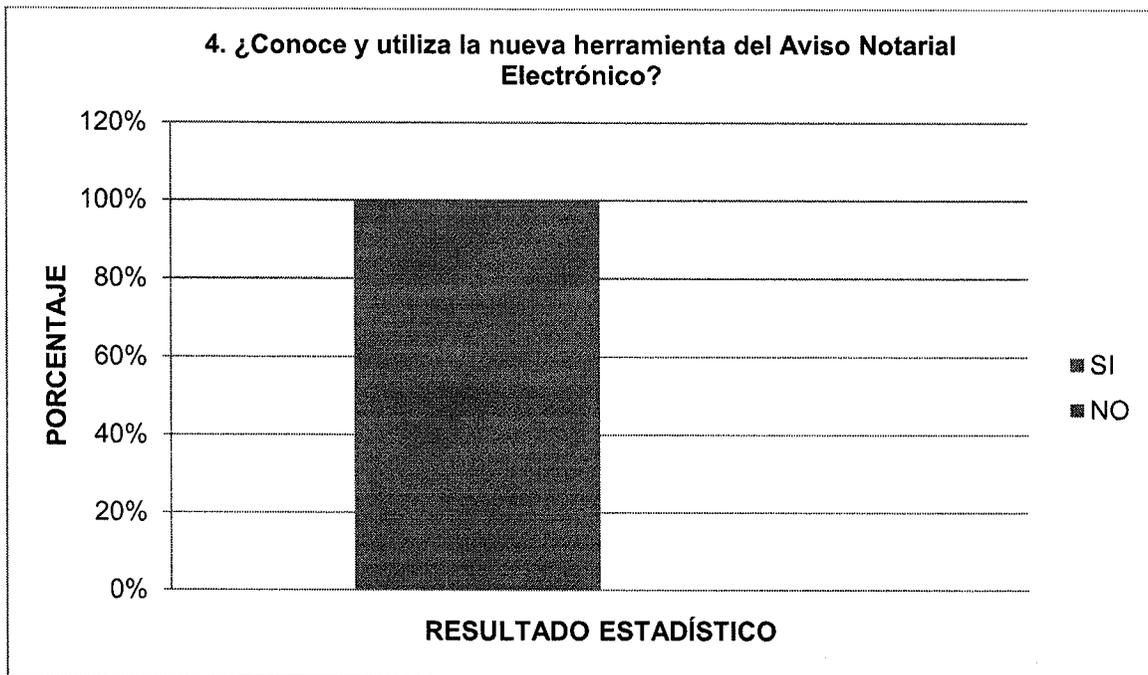


Fuente: Elaboración propia.

El 80% de entrevistados indicaron que la forma de entrega e ingreso del aviso notarial a DICABI es tradicional o físico, en soporte papel y un 20% indico que están utilizando la plataforma del aviso electrónico ya que es más rápido y fácil, siendo los nuevos notarios quienes desde su computador ingresan a la página del Registro General de la Propiedad para llenar el formulario respectivo y le dan seguimiento al mismo desde la página web de DICABI.

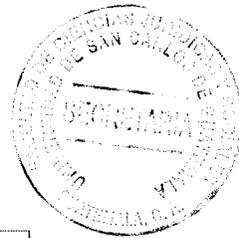


## GRÁFICA 4

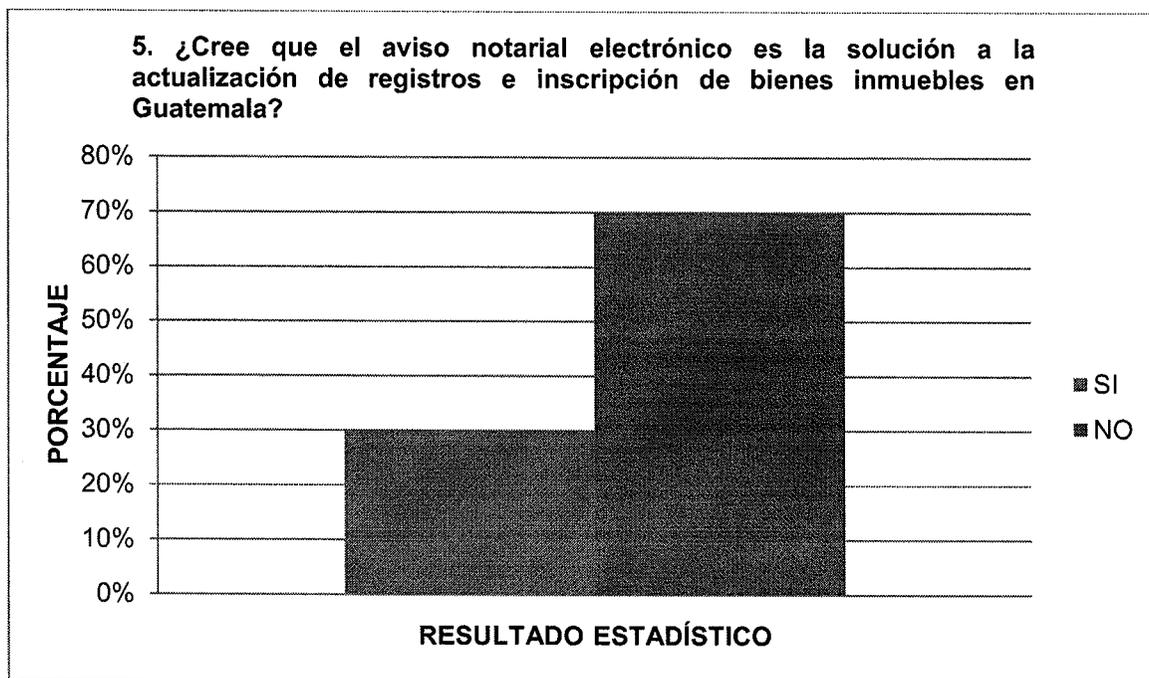


Fuente: Elaboración propia.

Todos los entrevistados manifestaron que les han proporcionado información, asesoría y conocimiento acerca del aviso electrónico esto por parte del Registro de la Propiedad, DICABI y Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, pero que a pesar de conocer la plataforma virtual no la utilizan el 100%. Como se indicó en la gráfica anterior, solo el 20% la utiliza.



## GRÁFICA 5

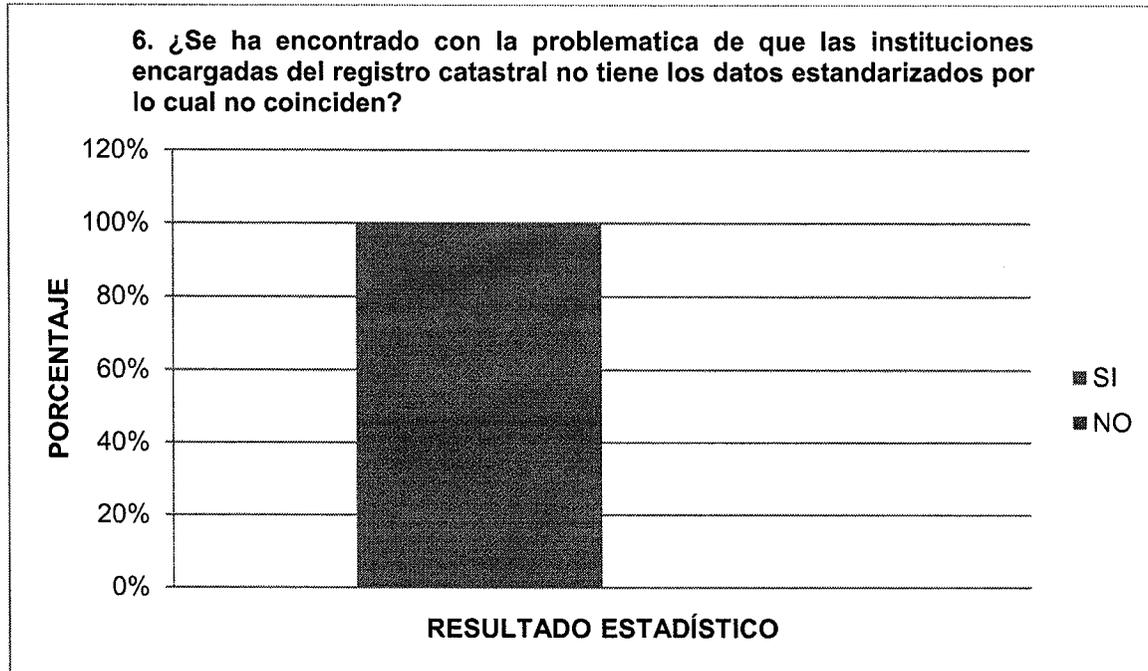


Fuente: Elaboración propia.

Como es de hacer notar en la presente gráfica el 70% de los entrevistados cree que el aviso notarial electrónico no soluciona la problemática existente en cuanto al registro e inscripción de bienes inmuebles en Guatemala, ya que un factor determinante para que realicen dicho registro es el capital con que cuentan los propietarios y la importancia que le dan de inscribirlos ante el Registro de la Propiedad. El 30% expreso que en lo referente al catastro si es la solución ya que se podría mantener un sistema de registro actualizado de la información de la propiedad, propietario, extensión, entre otros datos.



## GRÁFICA 6

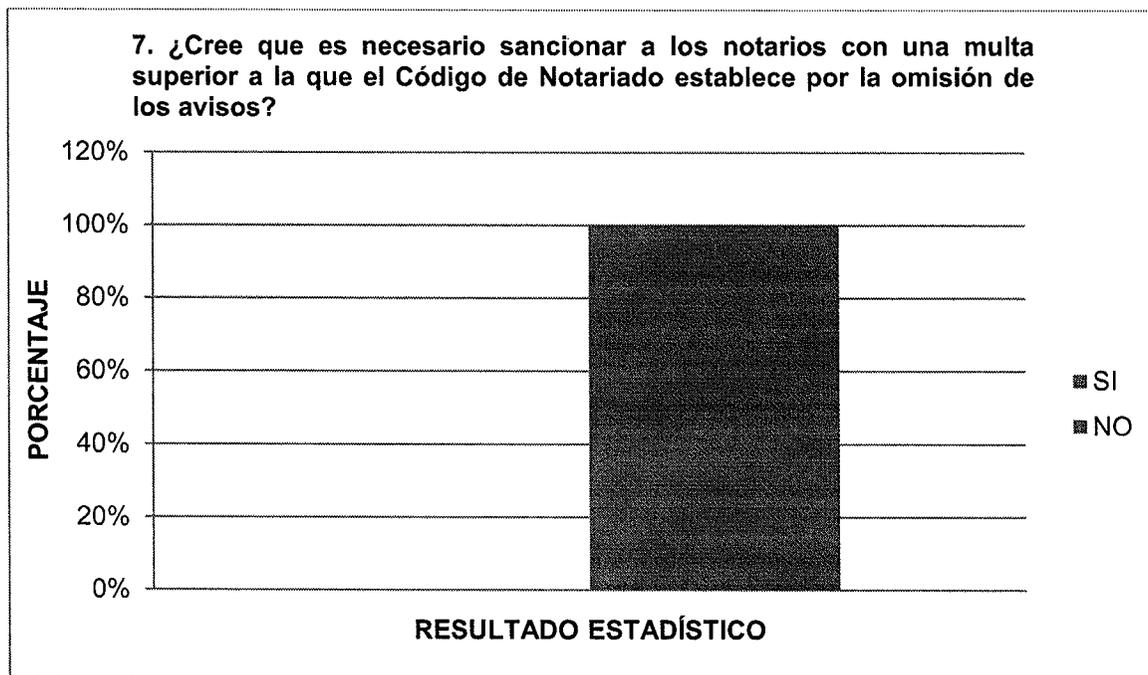


Fuente: Elaboración propia.

De conformidad con la presente información recabada, así como la observancia de la práctica que se realiza del ejercicio profesional se encontró con que los datos e información sobre propiedades, predios, terrenos, lotes, parcelas, propietario, poseedor, dueño entre otros no son los mismos que tienen registrados el Registro General de la Propiedad, la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, Municipalidades y el Registro de Información Catastral por lo que los datos de información con que cuentan cada uno de éstas son distintos y muchas veces no coinciden y provocan problemas jurídicos en cuanto a quienes son dueños o poseedores, áreas o rectificaciones entre otros.



## GRÁFICA 7

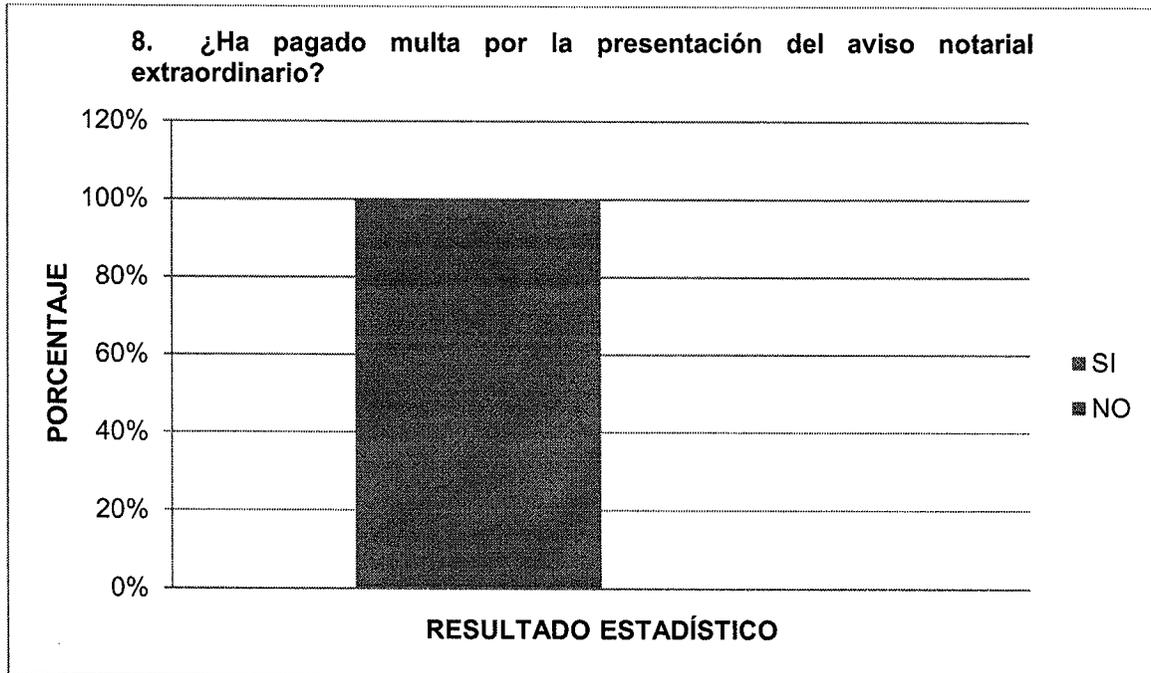


Fuente: Elaboración propia.

La totalidad de los entrevistados manifestó que el aumentar la sanción pecuniaria no resuelve la falta de cumplimiento con la obligación notarial, por lo que expresaron que se debe buscar otra manera para que los notarios cumplan con ésta, proponiendo la inhabilitación de los mismo, por ejemplo la que se da cuando no cumplen cada trimestre con la entrega de los testimonios especiales, ya que la mayoría de notarios están pendientes de las fechas y de mantener el protocolo en orden y al día con la entrega de los mismo ya que al estar inhabilitado para el ejercicio causa daños y perjuicios a los cliente y perdidas económicas para ellos; por lo que al momento de verse presionados los entregarán.



### GRÁFICA 8

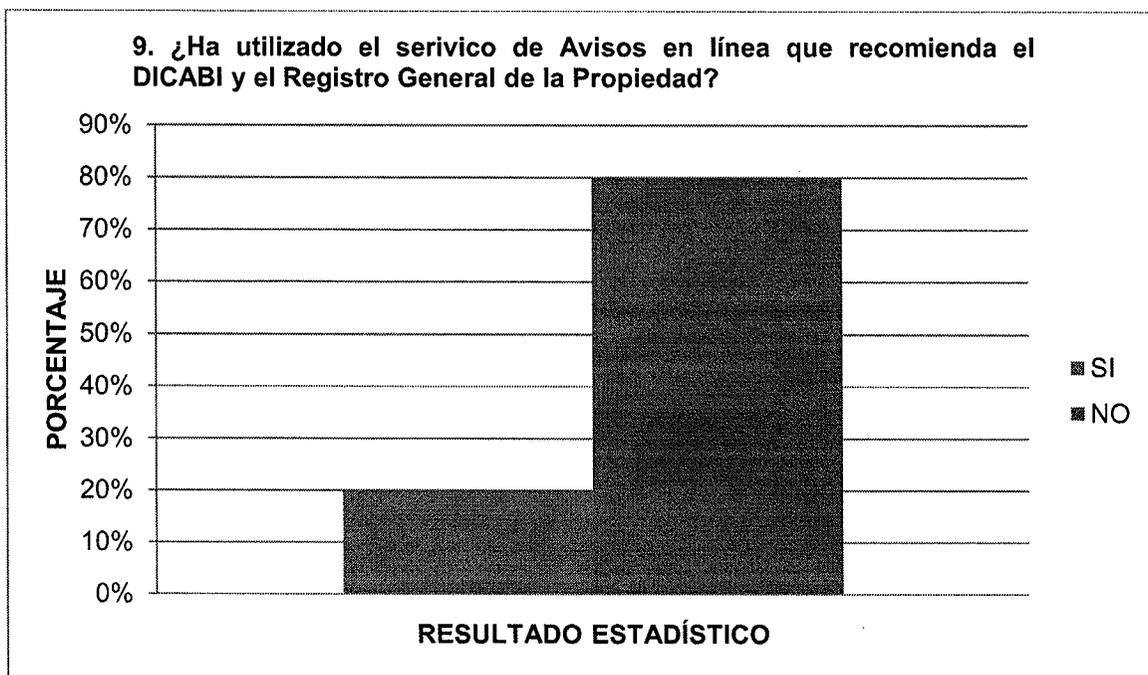


Fuente: Elaboración propia.

El 100% dijo que si, debido a que muchos clientes que les solicitan realizar acto o contratos que modifique un bien inmueble registrado se encuentran con que al momento de presentar el aviso a DICABI; el anterior dueño y notario no entregó dicho aviso; por lo tanto a éste le corresponde pagar dicha multa pecuniaria; así también porque algunos requieren que no se entreguen bienes para seguir teniendo el estatus de carencia de bienes, y optar bienes que sean a precios bajos, vivienda popular, entre otros o bien porque estos tiene conflictos que resolver con la justicia y como es sabido son sujetos a reclamos, embargos, anotaciones de demandas, entre otros.



### GRÁFICA 9

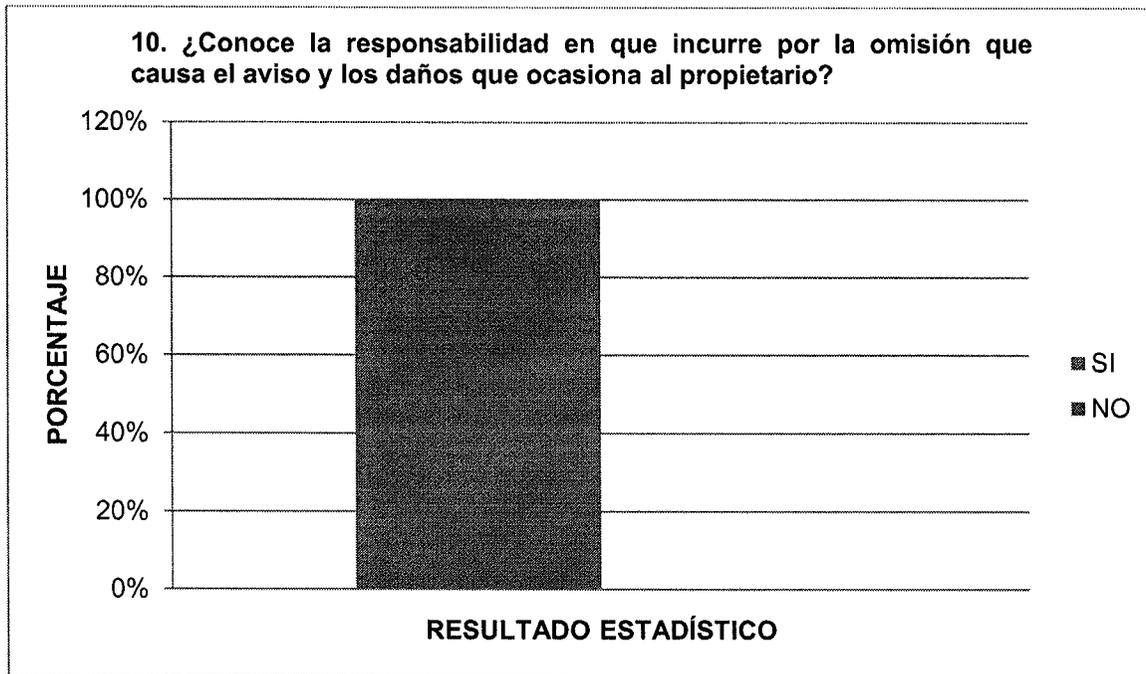


Fuente: Elaboración propia.

El 20% indicó que ha utilizado la plataforma de avisos notariales electrónicos del Registro General de la Propiedad y DICABI, no así el 80% de los entrevistados ya que prefieren entregarlos físicamente en soporte papel, de forma tradicional.



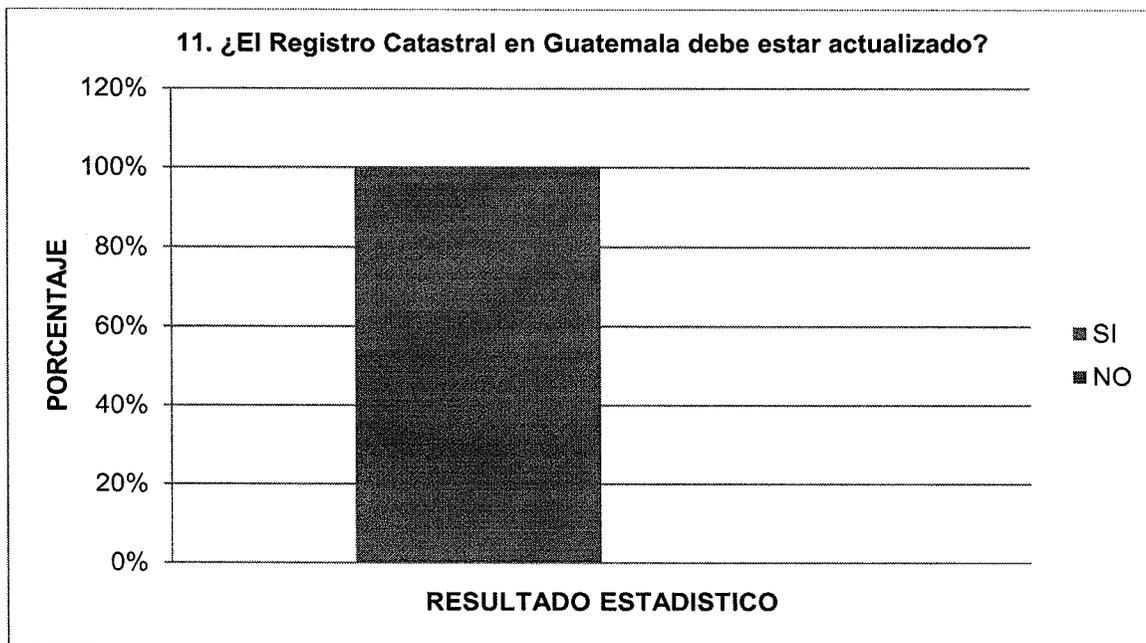
### GRÁFICA 10



Fuente: Elaboración propia.

El 100% respondió que puede tener responsabilidad notarial y dependiendo del caso civil y administrativo por la falta de cumplimiento de entrega del aviso notarial electrónico.

### GRÁFICA 11

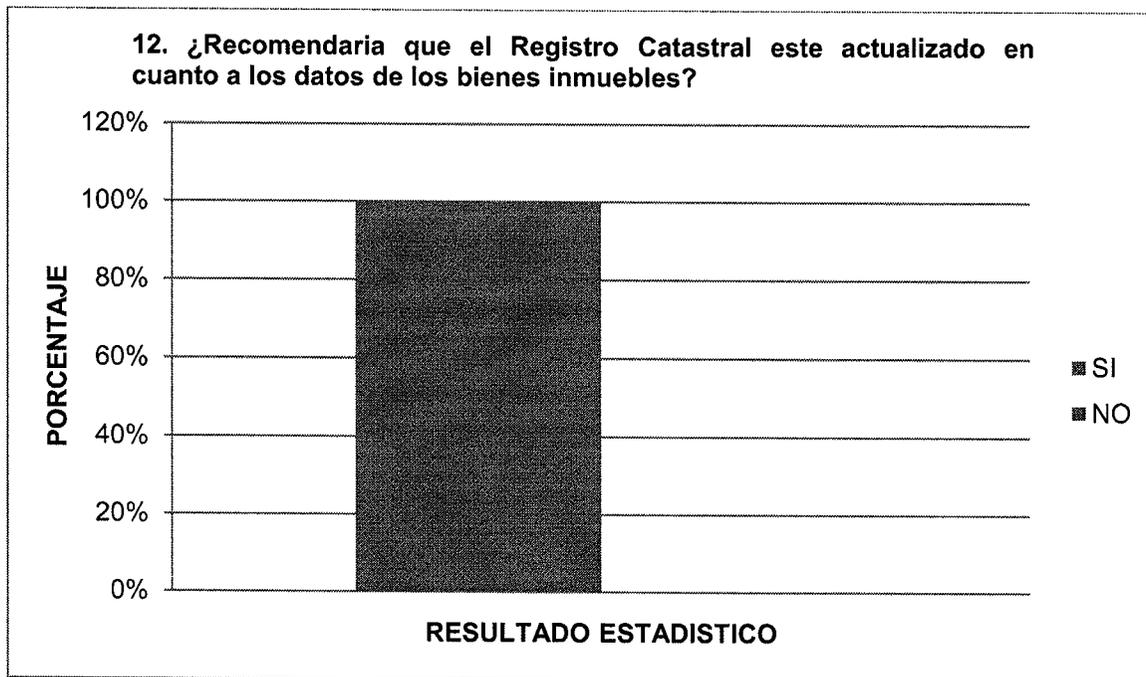


Fuente: Elaboración propia.

Todos los entrevistados comentaron que el catastro debe establecerse, mantenerse y actualizarse de forma detallada y minuciosa, es decir, que la información referente al propietario o al predio del mismo esté debidamente registrada e inscrita en las instituciones relacionadas con los bienes inmuebles. Que debe realizarse un análisis objetivo sobre el registro que conllevan DICABI, las municipalidades, el Registro de la Propiedad, de información Catastral ya que se han presentado procesos judiciales en donde las coincidencias y diferencias de información obtenidas en campo y los derechos reales consignados en cada institución no tienen relación alguna o bien no coinciden entre ambas.



## GRÁFICA 12



Fuente: Elaboración propia.

La totalidad de entrevistados indico que sería necesario crear controles para que el notario evite la omisión de dicho aviso electrónico, siendo esta herramienta virtual de fácil acceso y la cual puede controlarse desde la misma plataforma al momento de ingresar para su registro e inscripción ante el Registro de la Propiedad cualquier instrumento público que modifique, enajene o altere el bien inmueble. Dentro de la misma plataforma virtual que maneja el registro de la propiedad puede incorporarse de forma obligatoria la entrega del aviso virtual, con la finalidad de actualizar inmediatamente los datos anteriormente descritos, el control de tributos, entre otros y así que la obligación establecida por la ley al notario sea cumplida.



## BIBLIOGRAFÍA

- ALCAZAR, Mariano. **Catastro y propiedad**. Barcelona, España. Ed. Icara. 2006.
- ALCAZAR MOLINA, Manuel G. **El catastro y su evolución hasta el siglo XVI**. Madrid, España. (s.e.), 2000.
- ASOCIACIÓN INTERNACIONAL DE PERITOS VALUADORES. **Glosario de avalúo comercial y avalúo catastral de propiedades. Segunda ed.** Estados Unidos. (s.e.), 2013.
- BALLBÉ, Manuel y Marta FRANCH. **Manual de derecho administrativo**. Universidad Autónoma de Barcelona. España. Marqués Tallers Gráficos. 2002.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico del derecho usual. Tomo II**. Argentina. Ed. Heliasta. 1976.
- CALDERON MORALES, Hugo H. **Derecho procesal administrativo**. Guatemala. Ed. Estudiantil Fénix. 2003.
- CARRETO, Jaqueline. **Derecho registral**, Guatemala, Guatemala: (s.e.), 2014.
- DICABI. **Manual de valuación inmobiliaria**. Guatemala: DICABI, 2005.
- DE LOS SANTOS, Adriana. **Derecho civil I**, Ciudad de México, México: Ed. Tercer Milenio, 2012.
- FLORES JUAREZ, Juan Francisco. **Los derechos reales en nuestra legislación**. Guatemala. Ed. Estudiantil Fénix. 2002
- GARCÍA FUENTES, Maira Oralia. **Necesidad que el derecho de prioridad opere de oficio en los registros de la propiedad**. Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala: (s.e), 2009.
- GODOY HERNÁNDEZ, Celvin Alexander. **Efectos y consecuencias producidas por el incumplimiento en la remisión de los avisos a la dirección general de catastro y avalúo de bienes inmuebles (Dicabi) y municipalidades por parte de los notarios al momento de autorizar un instrumento público de compraventa de bien inmueble**. Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala, (s.e), 2005.
- GOLDSTEIN, Mabel. **Diccionario jurídico, consultor magno**. Colombia. Ed. D´vinni s.a. 2010.



HIDALGO GODOY, Luis Estuardo. **Análisis del procedimiento de pago de los impuestos sobre intereses regulados en la ley del impuesto sobre intereses regulados en la ley del impuesto sobre productos financieros, Decreto 2-95 del Congreso de la República.** Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Guatemala, (s.e.), 2007.

<http://srp.gob.gt/historia/>

<http://www.ric.gob.gt/misio-vision-y-valores>

<http://www.muniguate.com/muni/direcciones/catastro/>

<http://www.ign.gob.gt/institucioacuten.html>

[http://www.catastrolatino.org/documentos/Xsimposio\\_15082017/presentaciones/EDGAR%20BENITEZ%20%20G%C3%89NESIS%20Y%20EVOLUCI%C3%93N%20DEL%20DERECHO%20CATASTRAL.pdf](http://www.catastrolatino.org/documentos/Xsimposio_15082017/presentaciones/EDGAR%20BENITEZ%20%20G%C3%89NESIS%20Y%20EVOLUCI%C3%93N%20DEL%20DERECHO%20CATASTRAL.pdf)

<https://www.rgp.org.gt/index.php/servicios-a-notarios>

[http://dicabienlinea.minfin.gob.gt/dicabi\\_enlinea/\\_NS\\_Avisos\\_Notariales/INFORMACION%20DEL%20TRAMITE%20DE%20AVISOS%20NOTARIALES.pdf](http://dicabienlinea.minfin.gob.gt/dicabi_enlinea/_NS_Avisos_Notariales/INFORMACION%20DEL%20TRAMITE%20DE%20AVISOS%20NOTARIALES.pdf)

LARRAUD, E. **Curso de derecho notarial.** Buenos Aires: Argentina. (s.e.), 1966.

LACRUZ, José. **Derecho civil III: Derecho inmobiliario y registral,** Madrid, España: (s.e.), 2002.

MARINELLI GOLOM, José Dante O. **Las responsabilidades del notario y su régimen en el derecho guatemalteco.** Universidad Mariano Gálvez, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala, (s.e.), 1979

MAZARIEGOS ORTEGA, José Alfredo. **Los registros en el derecho comparado.** Universidad Rafael Landívar, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala: (s.e), 2015.

MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial.** 8va. Ed. Guatemala, Guatemala: Talleres de C&J, 2001.

NÁJERA COLMENARES, Julio Roberto. **Análisis jurídico de la ley del impuesto único sobre inmuebles y los mecanismos de actualización al valor fiscal de bienes inmuebles a través de la práctica del avalúo que contempla dicho cuerpo normativo.** Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala: (s.e). 2007.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** 27º. Ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 2000.



PAREDES SANTIZO, Emiline Lorena. **Aplicación de los métodos: aprovechamiento y capitalización de la renta, en la valuación de un bien inmueble.** Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ingeniería. Escuela de ingeniería Civil. Guatemala. (s.e.), 2013.

PIUG PEÑA, Federico. **Derecho civil español.** 3º. Ed., Madrid, España: Ed. Pirámide, s.a. 1976.

PIUG PEÑA, Federico. **Compendio del derecho civil español.** Madrid, España: Ed. Pirámide, s. a. 1976.

QUEZADA TORUÑO, Fernando José. **Régimen jurídico del notarial en Guatemala.** Guatemala: Publicación número 11 y 12 del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial. Guatemala. 1973.

RODRÍGUEZ, Juan. **Derecho civil-bienes y derechos reales,** Bogotá, Colombia: (s.e.), 2000.

SALAS, Oscar A. **Derecho notarial de Centroamérica y Panamá.** San José, Costa Rica: Editorial Costa Rica. 1973.

VALDEZ FLETES, Eduardo. **Administración de una oficina de catastro para municipalidades.** Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ingeniería, Escuela de Ingeniería Mecánica Industrial: (s.e.), 2006.

VALENZUELA DE MERIDA, Mirna. **Aviso notariales.** Universidad Mariano Gálvez. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala, (s.e.), 2001.

VASQUEZ PÉREZ, Marvin Rolando. **El aviso notarial del matrimonio al Renap (análisis de sus implicaciones jurídicas).** Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala. (s.e.) 2015.

### **Legislación:**

**Legislación Constitución Política de Guatemala.** Asamblea Nacional Constituyente, 1985.

**Ley del Organismo Ejecutivo y sus reformas.** Decreto número 119-97, Congreso de la República de Guatemala, 1997.

**Ley del Organismo Judicial y sus reformas.** Decreto número 2-89, Congreso de la República de Guatemala, 1989.



**Código Civil.** Decreto Ley número 106, Enrique Peralta Azurdía, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, 1964.

**Código Penal y sus reformas.** Decreto 17-13 del Congreso de la República de Guatemala, 1973.

**Ley del Impuesto Único sobre Bienes inmuebles.** Decreto número 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, 1998.

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

**Reglamento Orgánico Interno del Ministerio de Finanzas Públicas.** Acuerdo Gubernativo número 26-2014. 2014.

**Reglamento de los Registros de la Propiedad.** Acuerdo Gubernativo número 30-2015, de la Presidencia de la República de Guatemala y sus reformas por medio del Acuerdo Gubernativo 327 – 2015, del Ministerio de Gobernación, 2015.