

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

**IMPLEMENTACIÓN DEL CÓDIGO DE CLASIFICACIÓN CATASTRAL COMO
REQUISITO OBLIGATORIO EN LA ESCRITURA PÚBLICA PARA EL REGISTRO DE
INMUEBLES UBICADOS EN ZONAS DECLARADAS EN PROCESO CATASTRAL**

MARTIN EMILIO LARIOS VALLE

GUATEMALA, MARZO DE 2024

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

**IMPLEMENTACIÓN DEL CÓDIGO DE CLASIFICACIÓN CATASTRAL COMO
REQUISITO OBLIGATORIO EN LA ESCRITURA PÚBLICA PARA EL REGISTRO DE
INMUEBLES UBICADOS EN ZONAS DECLARADAS EN PROCESO CATASTRAL.**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

por

MARTIN EMILIO LARIOS VALLE

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, marzo de 2024

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

DECANO: M.Sc. Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL I: Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
VOCAL II: Lic. Rodolfo Barahona Jácome
VOCAL III: Lic. Helmer Rolando Reyes García
VOCAL IV: Lic. Javier Eduardo Sarmiento Cabrera
VOCAL V: Br. Gustavo Adolfo Oxorom Aguilar
SECRETARIO: Lic. Wilfredo Eliú Ramos Leonor

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase

Presidente: Licda. Doris Anabela Gil Solís
Vocal: Lic. Roberto Bautista
Secretario: Licda. Marta Alicia Ramírez Cifuentes

Segunda Fase

Presidente: Lic. Samuel Antonio Arriola Bejar
Vocal: Lic. Marvin Hernández
Secretario: Licda. Amalia Azucena García Ramírez

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 la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala).



Atentamente pase al (a) Profesional, RIGOBERTO RODAS VÁSQUEZ
_____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
MARTÍN EMILIO LARIOS VALLE, con carné 9420309,
intitulado IMPLEMENTACIÓN DEL CÓDIGO DE CLASIFICACIÓN CATASTRAL COMO REQUISITO OBLIGATORIO
EN LA ESCRITURA PÚBLICA PARA EL REGISTRO DE INMUEBLES UBICADOS EN ZONAS DECLARADAS EN
PROCESO CATASTRAL.

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.



ASTRID JEANNETTE LEMUS RODRÍGUEZ
Vocal I en sustitución del Decano



Fecha de recepción 12 / 06 / 2023 f)

Asesor(a)
(Firma y Sello)

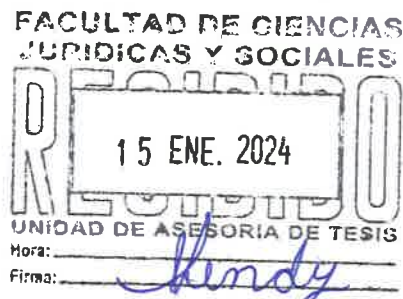
Lic. Rigoberto Rodas Vázquez
Abogado y Notario





Guatemala, 10 de julio de 2023

**Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala**



Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis:

Con el debido respeto, me dirijo a usted en mi calidad de asesor designado de conformidad con el nombramiento fechado el 28 de mayo de 2021, con el fin de presentar mi dictamen relacionado con la tesis del bachiller **MARTIN EMILIO LARIOS VALLE**, como parte de su proceso de graduación profesional. El título de la tesis es **"IMPLEMENTACIÓN DEL CÓDIGO DE CLASIFICACIÓN CATASTRAL COMO REQUISITO OBLIGATORIO EN LA ESCRITURA PÚBLICA PARA EL REGISTRO DE INMUEBLES UBICADOS EN ZONAS DECLARADAS EN PROCESO CATASTRAL"**.

Es importante destacar que no tengo ningún parentesco dentro de los grados de ley con el sustentante, para garantizar la imparcialidad y objetividad en mi evaluación.

A continuación, presento mi dictamen considerando los siguientes aspectos:

- a) La investigación aborda aspectos clave para fortalecer el marco jurídico en la actividad registral relacionados con el derecho de propiedad en Guatemala. Presenta un trabajo científico y técnico de alto contenido que abarca todas las etapas del conocimiento científico. Por consiguiente, se considera una valiosa contribución a la actividad registral, abordando intereses de importancia nacional.
- b) El planteamiento del problema y la recolección de datos realizados por el estudiante fueron fundamentales en el desarrollo de la investigación, ya que se basaron en datos actualizados, lo cual resultó de suma importancia para los elementos materiales del estudio.
- c) Los fines propuestos se lograron mediante la aplicación del método analítico, el método sintético, consultas bibliográficas e información de páginas virtuales; se consultaron y analizaron leyes, doctrinas y principios, tanto nacional como internacional, con relación al tema de investigación, lo cual facilitó una comprensión clara del contenido del trabajo. Se hizo un adecuado uso de fuentes directas e indirectas en el análisis del trabajo de campo y en la información bibliográfica empleada. La conclusión y recomendaciones se redactaron de manera precisa y coherente, estableciendo un sólido fundamento en concordancia con el tema investigado.
- d) Luego de un minucioso examen, se ha constatado que el mencionado trabajo se ha desarrollado con plena conformidad a los requisitos tanto sustantivos como

Lic. Rigoberto Rodas Vásquez
Abogado y Notario

Lic. Rigoberto Rodas Vásquez

ABOGADO Y NOTARIO



formales estipulados por la normativa pertinente. La metodología empleada, las técnicas de investigación, la redacción utilizada y la aplicación de la bibliografía se alinean íntegramente con el plan de investigación, y reflejan la omisión de la exigencia del Código de Clasificación Catastral en las actividades registrales llevadas a cabo en el Registro General de la Propiedad de Guatemala en las zonas declaradas en proceso catastral.

En virtud del análisis exhaustivo realizado sobre el trabajo de tesis presentado por el sustentante, me complace informar que dicho trabajo cumple de manera eficaz con los requisitos establecidos en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público. Por consiguiente, emito un **DICTAMEN FAVORABLE**, lo cual permite al sustentante continuar con el trámite respectivo y ser evaluado posteriormente por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis.

Atentamente:

Lic. Rigoberto Rodas Vásquez
Abogado y Notario

Lic. Rigoberto Rodas Vásquez
Abogado Y Notario
Asesor de Tesis
Colegiado Activo Número 4083



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



D. ORD. 120-2024

Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, doce de febrero de dos mil veinticuatro.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante, **MARTIN EMILIO LARIOS VALLE**, titulado **IMPLEMENTACIÓN DEL CÓDIGO DE CLASIFICACIÓN CATASTRAL COMO REQUISITO OBLIGATORIO EN LA ESCRITURA PÚBLICA PARA EL REGISTRO DE INMUEBLES UBICADOS EN ZONAS DECLARADAS EN PROCESO CATASTRAL**. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

HMAC/JIMR





DEDICATORIA

A MI FAMILIA:

Por el apoyo incondicional durante estos años.

A LOS CATEDRÁTICOS:

Por la importante labor que realizan en dedicar su tiempo a la formación de nuevos profesionales.

A LA UNIVERSIDAD:

San Carlos de Guatemala, por darme la oportunidad de llevar a cabo esta meta tan importante.



PRESENTACIÓN

El presente trabajo se desarrolló utilizando el método de invariación cualitativa, ya que la investigación incluye entrevistas, la observación participativa y el análisis de documentos. Por otra parte, cabe mencionar que la investigación se desarrolla dentro de las ramas cognitivas del derecho constitucional, derecho administrativo y derecho registral, ya que son ramas que forman parte esencial en la actividad registral.

Las actividades de investigación se llevaron a cabo en el municipio de Antigua Guatemala, departamento de Sacatepéquez, en el tiempo comprendido entre enero del año 2022 a junio del año 2023.

El objeto de estudio en la investigación fue la implementación del Código de Clasificación Catastral como nuevo requisito obligatorio dentro de la escritura pública autorizada para el registro de inmuebles en el Registro General de la Propiedad, que conlleva a fortalecer la actividad registral con la georreferenciación de predios ubicados en zonas declaradas en proceso catastral, por el Registro de Información Catastral. Como sujeto de estudio de la investigación se analizaron los entes relacionados a la actividad registral: El Registro General de la Propiedad, la función notarial, así como el procedimiento y requisitos establecidos en el código de notariado y código civil para su autorización e inscripción.



HIPÓTESIS

La Implementación del código de clasificación catastral como requisito obligatorio en la escritura pública para el registro de inmuebles ubicados en zonas declaradas en proceso catastral, otorga información acerca de ubicación precisa como también lo relacionado a las características topográficas del polígono de un bien inmueble o predio, en el cual el Registro de Información Catastral ya ha realizado el proceso catastral, sin embargo al no existir una ley que obligue al notario a consignar el código de clasificación catastral en la escritura pública, sobre bienes inmuebles en zonas catastradas, conlleva a que dentro del instrumento público no haya una vinculación entre dicho instrumento legal y la información relacionada a las características espaciales precisas del predio.



COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS

Se comprobó la hipótesis formulada en la presente tesis tras emplear los métodos de investigación analíticos, sintéticos, revisión bibliográfica, estudio de leyes, análisis de escrituras públicas y entrevistas. Se concluyó que al no existir una norma que exija la inclusión del Código de Clasificación Catastral en las escrituras públicas para la inscripción de propiedades ubicadas en zonas en proceso catastral o catastradas, el notario podría consignarlo en virtud del principio de libertad de redacción establecido en el Código Civil, sobre la base de esta facultad poder incorporar este código en los instrumentos públicos que autorice, contribuyendo así al propósito principal de la Ley de Registro de Información Catastral.

La validación de la hipótesis también conllevó a la propuesta de implementar el Código de Clasificación Catastral en los datos descriptivos en la consulta electrónica emitida por el Registro General de la Propiedad de cada inmueble, específicamente de propiedades ubicadas en zonas catastradas o en proceso catastral según el Registro de Información Catastral, buscando fortalecer la conexión entre los aspectos legales y técnicos, permitiendo jurídicamente la ubicación precisa de los bienes inmuebles y las características topográficas del mismo.



ÍNDICE

Introducción	i
--------------------	---

CAPÍTULO I

1. Derecho constitucional, derecho Administrativo y derecho registral.....	1
1.1. Derecho constitucional.....	1
1.1.1. Antecedentes	1
1.1.2. Definición	2
1.1.3. Principios.....	3
1.2. Derecho Administrativo.....	6
1.2.1. Antecedentes	6
1.2.2. Definición	9
1.2.3. Principios.....	11
1.2.4. Procedimiento administrativo	16
1.3. Derecho Registral	17
1.3.1. Antecedentes	17
1.3.2. Definición	19
1.3.3. Principios.....	20
1.3.4. Función notarial.....	21
1.4. Análisis de los elementos en la escritura pública para el registro de Inmuebles.....	22

CAPÍTULO II

2. Registro General de la Propiedad.....	27
2.1. Definición	29
2.2. Operatividad del Registro General de la Propiedad.....	30
2.2.1. Estructura orgánica del Registro General de la Propiedad	32
2.2.2. Fundamento legal del Registro General de la Propiedad	33



2.3. Funciones del Registro General de la Propiedad	35
2.3.1. Funciones del Registrador del Registro General de la Propiedad	38
2.3.2. Requisitos para ocupar el cargo de Registrador.....	39
2.4. Procedimiento administrativo para el registro de inmuebles por parte del registro general de la propiedad	39
2.5. Registro General de la Propiedad y el sector inmobiliario	42

CAPÍTULO III

3. Registro de Información Catastral	45
3.1. Antecedentes.....	45
3.2. Definición	47
3.3. Finalidad del Registro de Información Catastral	49
3.4. Funciones del Registro de Información Catastral	52
3.5. Estructura orgánica del Registro de Información Catastral.....	54
3.5.1. Funciones del Consejo Directivo del Registro de Información Catastral .	56
3.6. Relación del Registro de Información Catastral con el Registro General de la Propiedad	58

CAPÍTULO IV

4. Implementación del Código de Clasificación Catastral como requisito obligatorio en la escritura pública para el registro de inmuebles ubicados en zonas declaradas en proceso catastral	61
4.1. El Código de Clasificación Catastral.....	61
4.1.1. Definición.....	61
4.2. Zona Declarada en Proceso Catastral.....	62
4.2.1. Municipios y departamentos declarados en proceso catastral.....	63
4.2.2. Zonas declaradas catastrada.....	66
4.3. Sistema de posicionamiento global	68
4.3.1. Definición	68



4.3.2. Características	69
4.3.3. Uso	71
4.3.4. Sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator	71
4.3.4.1. Definición	72
4.3.4.2. Historia	73
4.3.4.3. Coordenadas Universal Transversal de Mercator	75
4.3.5. Coordenadas Guatemala Transversal Mercator	76
4.3.6. Redes de Apoyo	77
4.4. Requisitos para la inscripción de inmuebles ubicados en zonas declaradas en proceso catastral ante el registro general de la propiedad	78
4.4.1. Primer testimonio de la escritura pública	79
4.4.2. Pago de impuestos correspondientes	80
4.4.2.1. Impuesto al valor agregado I.V.A.	80
4.4.2.2. Impuesto de timbres fiscales y papel sellado	82
4.4.3. Plano topográfico	83
4.4.4. Pago de arancel registral	84
4.4.4.1. Asuntos de valor determinado	85
4.4.4.2. Asuntos de valor indeterminado	85
4.4.5. Anotaciones	85
4.4.6. Razonamiento de documentos	86
4.4.7. Rechazo o suspensión de documentos	86
4.5. Análisis de la Investigación	87
 CONCLUSIÓN DISCURSIVA	 91
ANEXO	93
BIBLIOGRAFÍA	101



INTRODUCCION

En agosto de 2005 entró en vigor la Ley del Registro de Información catastral, ley que establece un procedimiento catastral, con el fin de mantener y actualizar el catastro nacional, con el fin de constituir un registro público orientado a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra.

Mediante el procedimiento catastral, se obtiene el Código de Clasificación Catastral, denominado también como CCC, quedando los predios registrados de manera georreferenciada, en su localización como los elementos que delimitan el área de cada predio.

El Registro General de la Propiedad, entre los requisitos, solicita la presentación de planos georreferenciados, para la desmembración o unificación de bienes o predios, para su registro; pero con relación al Código de Clasificación Catastral, no se establece como requisito de manera obligatoria dentro de la escritura pública. La Ley del Registro de Información Catastral, establece que, una vez declarada una zona en proceso catastral o catastrada, cualquier desmembración o unificación que se opere en fincas inscritas en el Registro General de la Propiedad, para su identificación física deberán cumplir con los procedimientos y normas técnicas catastrales, con lo cual, esta información debe de ser tomada en cuenta.

Como objetivo general de la presente investigación se tuvo la comprobación de la falta de implementación y la importancia del Código de Clasificación Catastral como requisito obligatorio en la escritura pública para el registro de inmuebles ubicados en zonas declaradas en proceso catastral. al analizar y revisar el contenido del testimonio de escrituras inscritas en el Registro General de la Propiedad, se estableció que este código no fue consignado y las propiedades se ubican en zona en proceso catastral.

En la presente investigación se aplicó el método analítico, el método sintético, consultas bibliográficas e información de páginas virtuales; se consultaron y analizaron leyes,

doctrinas y principios, tanto nacional como internacional, con relación al tema de investigación.

Esta investigación se desarrolló en cuatro capítulos, en el primero, se expuso el derecho constitucional, el derecho administrativo y el derecho registral; antecedentes, definiciones y principios, ramas del derecho relacionadas directamente con la certeza jurídica que brinda el registro de inmuebles como derecho constitucional; en el segundo, se estudió el Registro General de la Propiedad, como la 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; en el tercero, se estudió el Registro de Información Catastral, como ente encargado 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, y en el cuarto, se analizó la implementación del Código de Clasificación Catastral como requisito obligatorio en la escritura pública para el registro de inmuebles ubicados en zonas declaradas en proceso catastral.

Este estudio tiene como objeto principal establecer la importancia de implementar el Código de Clasificación Catastral, como un requisito en el faccionamiento y autorización de escrituras públicas por lo que se recomendó que el Registro General de la Propiedad incluya el dicho código como un requisito más, para lo cual, habrá que modificar la guía registral número diez, esto contribuirá a que las características topográficas de la finca cuenten con el respaldo jurídico que otorga el documento público.



CAPÍTULO I

1. Derecho constitucional, derecho Administrativo y derecho registral

1.1. Derecho constitucional

1.1.1. Antecedentes

“El derecho constitucional, como disciplina autónoma y sistemática, nace entrado ya en siglo XIX, remontándonos a sus orígenes, los tratadistas ubican la cuna del derecho constitucional en el Mediterráneo, más concretamente en Grecia; posteriormente comenzó a desenvolverse en Roma. Aristóteles (384-322 A.C) se refiere en una de sus obras a más de un centenar de constituciones de ciudades griegas de su época o anteriores a ella, lo que demuestra la existencia, desde entonces, de un conjunto apreciable de leyes constitucionales.”¹

Según el texto anterior se resalta la antigüedad del derecho constitucional como campo de estudio, que se puede rastrear hasta las civilizaciones griega y romana, y señala que Aristóteles ya estaba interesado en el estudio de las constituciones de las ciudades griegas en su época, lo que evidencia su relevancia histórica y su desarrollo continuo a lo largo de los siglos.

¹ ORELLANO GALVÁN, Mima María. *Reforma a la Constitución Política de la Republica en 1993, Relativa al Organismo Judicial*. Tesis. Página. 1



1.1.2. Definición

“Rama del derecho político, que comprende las leyes fundamentales del Estado que establece la norma de gobierno, los derechos y deberes de los individuos y organizaciones de los poderes públicos.”²

El derecho constitucional es una disciplina legal que se enfoca en las leyes fundamentales del Estado y desempeña un papel crucial en la organización y funcionamiento de un país, así como en la protección de los derechos individuales y colectivos.

“Es una rama del derecho público que regula el sistema de gobierno, la formación de los poderes públicos, su estructura y atribuciones, y las declaraciones, derechos y garantías de los habitantes como miembros de la sociedad referida al Estado y como miembros de su cuerpo político.”³

El derecho constitucional se ocupa de las reglas y principios que rigen la forma en cómo se distribuyen y ejercen los poderes públicos, y cómo se protegen los derechos de los ciudadanos en el contexto de la sociedad y el Estado.

² CABANELLA DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Página 119.

³ BIELSA, Rafael. **Derecho constitucional**. Página 43



“El derecho constitucional es la rama del derecho público que tiene por objeto la organización del Estado y sus poderes, la declaración de los derecho y deberes individuales y colectivos, y las instituciones que las garantizan.”⁴

El derecho constitucional es esencial para la estabilidad y el funcionamiento democrático de un país al establecer las reglas y límites que rigen la convivencia y la relación entre el gobierno y la sociedad.

1.1.3. Principios

Principio de la supremacía constitucional

“Este principio consiste en la particular relación de supra y subordinación en que se hallan las normas dentro del ordenamiento jurídico, de forma tal que logre asegurar la primacía de la ley fundamental del Estado. Dicho principio es contemplado en los Artículos 44, 175 y 204 de la Constitución Política de la Republica de Guatemala.”⁵

La aplicación del principio de supremacía constitucional constituye un pilar fundamental en el ámbito jurídico, dado que la Constitución se erige como la norma suprema que subordina a todos los órganos estatales y las acciones que estos llevan a cabo.

⁴ OSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Página 317

⁵ GONZÁLEZ PELICÓ, Edgar Eduardo. **Análisis jurídico de la justicia constitucional y de la sujeción de la administración pública a la ley y al derecho para la existencia de un sistema jerárquico de validez en Guatemala**. Tesis. Pág. 27

Principio de Control

“Este principio se encuentra íntimamente vinculado con el de supremacía constitucional, y es que no basta con establecer la supremacía de las normas constitucionales sobre las demás normas que conforman el ordenamiento jurídico; es necesario, entonces, garantizar la efectividad de dichos principios frente a los actos de gobierno, de lo contrario se correrá el riesgo de convertir a la Constitución Política en una simple hoja de papel de carácter nominal.”⁶

Si no se garantiza la efectividad de este principio frente a las acciones del gobierno, la Constitución Política de la República de Guatemala podría perder su relevancia y convertirse en un documento sin poder, es decir, que no tenga un impacto tangible en la toma de decisiones y en la protección de los derechos y libertades de los ciudadanos.

Principio de Limitación

“El principio de limitación, es aquel según el cual los derechos constitucionales, en razón de no tener carácter absoluto, encuentran límites en las leyes que reglamentan su ejercicio, en atención a las razones del bien público y de interés general que justifican su reglamento”.⁷

Los derechos constitucionales tienen límites para proteger el bien público con el fin de

⁶ *Ibíd.* Pág. 31.

⁷ *Ibíd.* Pág. 38.



prevenir abusos por parte del Estado y de esta manera mantener el orden público y promover el bienestar general.

Principio de Funcionalidad

“Se encarga del establecimiento de las condiciones de funcionamiento de la estructura del poder en el Estado a partir de la división de los poderes de gobierno, tanto nivel del aparato central del poder, como a nivel territorial, con el objeto de impedir la concentración del mismo, sin que ello contradiga la conveniencia de lograr una cooperación funcional entre ellos, para evitar el bloqueo de las decisiones de gobierno, y, de tal modo, la parálisis estatal.”⁸

Este principio es fundamental porque dentro de las funciones del Estado, está la de resolver mediante la gestión administrativa, lo relacionado al derecho de propiedad.

Principio de Estabilidad

“Este principio es el que busca garantizar la estabilidad en el tiempo que estipula la Constitución Política, y con dicho fin se presenta determinadas características las cuales son la confluencia de los principios antes señalados.”⁹

Este principio se aplica a la presente investigación, ya que el derecho de propiedad no

⁸ *Ibíd.* Pág. 41.

⁹ *Ibíd.* Pág. 43.



prescribe, es necesario que los principios y derechos tomados en cuenta en esta investigación tengan el carácter de estabilidad en el transcurso del tiempo.

Jerarquía Constitucional

La Constitución Política de la Republica de Guatemala, en el Artículo 175, establece “Jerarquía constitucional. Ninguna ley podrá contrariar las disposiciones de la Constitución. Las leyes que violen o tergiversen los mandatos constitucionales son nulas ipso jure.”

La jerarquía constitucional es el orden de prioridad que existe entre las normas constitucionales de mayor rango, jurídicamente hablando, con el fin de someter normas inferiores en un Estado de derecho, por tanto, la jerarquía constitucional es aplicable en caso de conflicto entre normas.

1.2. Derecho Administrativo

1.2.1. Antecedentes

“Los primeros antecedentes de Derecho Administrativo se identifican desde los orígenes de las primeras civilizaciones. Como dice el autor Georges Veddel, “todo país civilizado poseería un derecho administrativo, puesto que necesariamente posee un conjunto de



normas que rigen la acción de la administración.”¹⁰

El Derecho Administrativo desempeña un papel esencial en la organización y funcionamiento de las instituciones gubernamentales, proporciona las reglas que guían cómo el estado debe interactuar con los ciudadanos y cómo debe administrar sus asuntos internos.

“Es entonces desde el Imperio Romano, los estados monárquicos absolutistas de la Edad Media y el período de colonización de América, cuando tienen inicio las primeras instituciones y normas del poder político público, y que la doctrina cita ha sido el primer punto de partida de la creación de leyes que los gobiernos debían cumplir con cierta rigurosidad y que normaban las relaciones entre administración y personas comunes, por lo que desde ese entonces ya estaba presente la noción del Derecho Administrativo, aunque las limitaciones eran amplias e imperaba el “Estado de Policía” ya que el poder de los monarcas era ilimitado.”¹¹

Para comprender la evolución del Derecho Administrativo, es importante destacar cómo, a lo largo del tiempo, se ha avanzado desde un Estado de Policía con poderes monárquicos ilimitados hacia un marco legal más riguroso que regula la acción gubernamental y protege los derechos de las personas.

Con relación al ámbito Jurídico: “La Administración Pública se desenvuelve dentro de un

¹⁰ <https://www.defensafiscalrd.com/artiacuteculos/breve-explicacion-del-origen-del-derecho-administrativo>
(Consulta 10/04/2022)

¹¹ *Ibíd.*



ordenamiento Jurídico que va desde la Constitución Política de la República de Guatemala, que ocupa dentro de la pirámide jerárquica el primer lugar, en el que se encuentra estructurado todo el Estado y sus 3 organismos (Organismo Legislativo, Judicial y Ejecutivo), y casi todos de órganos administrativos (Entidades Descentralizadas y autónomas), la Universidad de San Carlos de Guatemala, el Instituto Guatemalteco de Seguridad Social, las municipalidades, etcétera.”¹²

El Derecho Administrativo opera en todos los ámbitos de la administración pública, desde lo relacionado con la Constitución Política de la República de Guatemala hasta la regulación de asuntos cotidianos en la gestión gubernamental, esto significa que abarca un amplio espectro de actividades y decisiones gubernamentales, desde la estructura de los poderes del Estado hasta la gestión de servicios públicos, la contratación de empleados, la regulación de la economía y el cumplimiento de normativas ambientales, entre otros.

El derecho administrativo tiene una relación estrecha con el derecho registral, ya que la administración pública, a través de un órgano administrativo que forma parte del ente encargado de llevar el registro de actos, contratos y de hacer cumplir las normas y principios del derecho registral, como lo es el Registro General de la Propiedad.

¹² CALDERÓN M. Hugo Aroldo. *Derecho administrativo parte especial*. Pág. 3



1.2.2. Definición

“El derecho administrativo es una rama del derecho público que regula la relación entre particulares y la Administración Pública. El Derecho Administrativo regula únicamente las actuaciones de la Administración Pública cuando los órganos administrativos están conferidos de potestades públicas, es lo que se conoce como *imperium*, a lo cual también los autores han denominado potestad administrativa.”¹³

“Para García Ovidio y Martínez Useros, analizan a la administración desde dos puntos de vista: “la administración en sentido objetivo es la realización de actividades hacia un fin, y como quiera que este pueda ser de diversa índole, la discriminación del mismo producirá el siguiente resultado: si el fin gestionado es de índole privada nos hallaremos ante una actividad administrativa de tal carácter, mientras que la administración pública supondrá la producción de un fin público; siendo la primera extraña a la materia de nuestra disciplina, ya que el contenido de esta gravita en torno a la actividad dirigida a la satisfacción de fines de interés público.”¹⁴

Es importante la aplicación del derecho administrativo, ya que dentro de él se encuentran las leyes relacionadas a los procedimientos establecidos para la actividad registral, por ejemplo, la inscripción de un bien inmueble en el Registro General de la Propiedad.

¹³ <https://www.significados.com/derecho-administrativo/> (Consulta 17/05/2022)

¹⁴ CALDERÓN M. Hugo Aroldo. Derecho administrativo parte general. Pág. 9



El derecho administrativo, es una rama del derecho público que se encarga de regular la actividad de la administración pública y las relaciones entre éstas y los particulares. En relación con el Registro General de la Propiedad, el derecho administrativo establece las normas y principios que rigen la actividad del Registro General de la Propiedad, un servicio público encargado de llevar un registro público y actualizado de los bienes inmuebles del país.

El derecho administrativo también regula las competencias y funciones del Registro General de la Propiedad, así como las obligaciones y responsabilidades de sus empleados y de los ciudadanos en relación con el registro y establece garantías y medidas de seguridad para proteger la integridad y la confidencialidad de la información contenida en el registro.

Según lo establecido en los siguientes cuerpos legales: Reglamento de los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo 30-2005 del Congreso de la República de Guatemala; Arancel General para los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo 325-2005 Arancel General para los Registros de la propiedad, emitido por el presidente de la Republica en consejo de ministros, Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Decreto número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, Procedimiento Relativo al Hallazgo de Bienes Mostrencos, Decreto 18-35 del Congreso de la República de Guatemala.



1.2.3. Principios

Precedentes administrativos

El derecho administrativo, como rama esencial del ordenamiento jurídico, se sustenta en una serie de principios y conceptos fundamentales que son cruciales para su correcta aplicación y para mantener la coherencia y la justicia en las decisiones administrativas. Entre estos principios, destacan los Precedentes Administrativos, la Jurisprudencia Administrativa, la Jurisprudencia, la Jurisdicción y la Competencia

“Es la resolución de un caso concreto por parte de un funcionario el cual se basa en otra resolución emitida con anterioridad por otro funcionario, ejemplo aplicación de multa. Normalmente se da en la actividad discrecional, es decir que se resolverá atendiendo a la oportunidad o conveniencia.”¹⁵

El principio de precedentes administrativos se refiere a la idea de que las decisiones tomadas por las instituciones administrativas deben ser consistentes con decisiones anteriores tomadas en casos similares. Esto contribuye a asegurar la estabilidad y la previsibilidad en la aplicación de la ley y las regulaciones por parte de las instituciones. En general, el principio de precedentes administrativos asegurará la uniformidad en la aplicación de la ley y las regulaciones, sin embargo, también puede tener algunas

¹⁵ <https://estuderecho.com/> Principios generales del derecho administrativo (Consulta 17/05/2022)



desventajas, como limitar la flexibilidad de las instituciones para adaptarse a nuevas circunstancias o considerar cambios en la ley o la política.

Jurisprudencia administrativa

“Implica responsabilidad de ejercer jurisdicción. En Guatemala los conflictos que se derivan entre la administración pública y los particulares son sometidos a un tribunal que se denomina de lo Contencioso Administrativo, que es un tribunal de jurisdicción privativa, contralor de la juridicidad, con facultad para conocer en casos de contienda por actos o resoluciones de carácter administrativo. Esto significa que las sentencias emitidas pueden producir jurisprudencia judicial no administrativa.”¹⁶

El Tribunal de lo Contencioso Administrativo en Guatemala es un órgano jurídico especializado en resolver disputas entre la administración pública y particulares vinculadas a actos o resoluciones administrativas. Su competencia se concentra en evaluar la legalidad de tales acciones, emitiendo fallos con potencial jurisprudencial, pero no en el ámbito administrativo. Por ejemplo: en el caso de controversias derivadas de actos administrativos relativos a inmuebles, permitiendo que individuos inconformes con la inscripción de propiedades, resuelvan por medio de estos tribunales después de agotadas las acciones administrativas.

¹⁶ **Ibíd.**



Jurisprudencia

“Ciencia del Derecho. En términos más concretos y corrientes, se entiende por jurisprudencia la interpretación que de la ley hacen los tribunales para aplicarla a los casos sometidos a su jurisdicción. Así, pues, la jurisprudencia está formada por el conjunto de sentencias dictadas por los miembros del Poder Judicial sobre una materia determinada.”¹⁷

La jurisprudencia es una rama de la ciencia del derecho que se encarga del estudio de las interpretaciones y aplicaciones de la ley por parte de los tribunales en los casos sometidos a su jurisdicción. La jurisprudencia se basa en las sentencias dictadas por los miembros del Poder Judicial y tiene como objetivo establecer principios y criterios para la interpretación y aplicación uniforme de la ley en situaciones similares.

La jurisprudencia es una fuente de derecho importante, ya que es el resultado de la aplicación práctica de la ley a casos concretos y permite a los tribunales establecer precedentes que deben ser seguidos en situaciones similares. La jurisprudencia puede ser utilizada como argumento en el análisis y resolución de casos similares, ya que proporciona una guía sobre cómo se ha aplicado la ley en el pasado. Contribuye a la seguridad jurídica y a la estabilidad del sistema legal. Por tanto, la jurisprudencia es un elemento fundamental para la interpretación y aplicación de la ley en los casos sometidos a la jurisdicción de los tribunales.

¹⁷ Manuel Ossorio. Diccionario... Op. Cit. Pág. 525



En relación con la inscripción de inmuebles, la jurisprudencia puede ser útil en caso de conflictos entre la administración pública y un particular en relación con un acto o resolución administrativa que afecte a un inmueble. En este caso, el tribunal podría utilizar la jurisprudencia como guía para interpretar y aplicar la ley de manera coherente y uniforme al caso en cuestión y emitir una sentencia que pueda producir jurisprudencia judicial. De este modo, la jurisprudencia puede ayudar a resolver conflictos y aportar seguridad jurídica en el ámbito de la inscripción de inmuebles.

Jurisdicción

“Del latín iurisdictio (administración del derecho). Acción de administrar el derecho, no de establecerlo. Es, pues, la función específica de los jueces. También, la extensión y límites del poder de juzgar, ya sea por razón de la materia, ya sea por razón del territorio, si se tiene en cuenta que cada tribunal no puede ejercer su función juzgadora sino dentro de un espacio determinado y del fuero que le está atribuido.

En este último sentido se habla de jurisdicción administrativa, civil, comercial, correccional, criminal, laboral, etc. (y. CONFLICTOS DE JURIS- DICCIONES.).”¹⁸

Es decir que, la jurisdicción es la acción de aplicar y hacer cumplir el derecho en un caso concreto, refiriéndose tanto a la capacidad de los jueces para administrar el derecho y tomar decisiones en un caso, como a los límites y alcances de esa capacidad. En este

¹⁸ *Ibíd.* Pág. 524



sentido, se habla de diferentes tipos de jurisdicción, como la jurisdicción administrativa, civil, comercial, laboral, entre otras. La jurisdicción también puede estar limitada por el territorio, ya que cada tribunal solo tiene autoridad para juzgar casos dentro de un área determinada.

En relación con la jurisdicción administrativa es: “La potestad que reside en la administración pública (v.), o en los funcionarios o cuerpos representativos de esa parte del poder público, para decidir sobre las reclamaciones a que dan lugar los propios actos administrativos.” ¹⁹

Es importante que la administración pública tome en cuenta las resoluciones antes emitidas para poder corregir o cambiar cualquier decisión que considere inadecuada o injusta, siempre en estricto cumplimiento de la legalidad.

Competencia

“Atribución legítima a un juez u otra autoridad para el conocimiento o resolución de un asunto. Couture la define como medida de jurisdicción asignada a un órgano del poder judicial, a efectos de la determinación genérica de los asuntos en que es llamado a conocer por razón de la materia, de la cantidad y del lugar. Las llamadas cuestiones de competencia se ocasionan cuando dos de ellos creen que les pertenece entender en asunto determinado.” ²⁰

¹⁹ **Ibíd.** Pág. 524

²⁰ **Ibíd.** Pág. 191



La competencia es importante en el sistema jurídico de cualquier país, ya que determina quién está autorizado a conocer y resolver un determinado asunto. Esta competencia puede estar determinada por diversos factores, como la materia del asunto, la cantidad involucrada o el lugar donde se produce el hecho. Es importante que exista una adecuada determinación de la competencia para garantizar la justicia y la equidad en el sistema jurídico, y para asegurar que los asuntos sean resueltos de manera eficiente y eficaz.

1.2.4. Procedimiento administrativo

El procedimiento administrativo tiene relación con el tema objeto de esta investigación, ya que previamente a determinar un código de clasificación catastral se requiere de un conjunto de pasos ordenados previamente estipulados, con el código asignado a un predio, se procederá a realizar otro conjunto de pasos para su inscripción en el Registro General de la Propiedad.

Es esencial tener en cuenta que los procedimientos administrativos son una parte importante del sistema jurídico de cualquier país, ya que permiten que el gobierno y otras instituciones públicas resuelvan asuntos y tomen decisiones que afectan a la sociedad.

El procedimiento administrativo Manuel Ossorio se define como “El que no se sigue ante la jurisdicción judicial, sino ante los organismos dependientes del poder ejecutivo, cuyas resoluciones son generalmente impugnables ante los organismos del poder judicial.” ²¹

²¹ *Ibíd.* Pág. 772



El procedimiento administrativo es “La serie de fases o etapas que comprende un expediente administrativo, que se ejecuta por o ante autoridades administrativas o los funcionarios o empleados públicos, cuya finalidad es la decisión administrativa” ²²

Para la investigación realizada se estableció que tanto la inscripción registral como la autorización de un plano ante el Registro de Información Catastral, ya sea en zonas catastradas o en proceso de catastro, previamente se debe llenar un expediente que cumpla con los requisitos establecidos. Este proceso implica seguir cada una de las etapas del procedimiento administrativo para obtener la resolución deseada, que en este caso particular se refiere a la aprobación y consecuentemente, a la certificación catastral

1.3. Derecho Registral

1.3.1. Antecedentes

“El Derecho Registral engloba todos los tipos de registros públicos que existen, de tal forma que, para estudiar los antecedentes del mismo, es necesario abordar los hechos históricos sobre los distintos tipos de registros que anteriormente se utilizaban, especialmente registros de bienes, actos jurídicos, personas y negocios jurídicos. María Teresa Bográn, al referirse al tema de la evolución histórica del Derecho Registral inmobiliario, establece que la misma está íntimamente ligada a la historia de la publicidad de las transmisiones inmobiliarias, y termina señalando que, prescindiendo de las

²² CALDERÓN MORALES, Hugo Haroldo. *Derecho Procesal Administrativo*, pág. 1



Sagradas Escrituras, pueden citarse determinados indicios de registros desde el derecho egipcio y griego. En concordancia a lo anterior, para poder comprender el surgimiento del Derecho Registral como rama autónoma del derecho, es preciso poder profundizar en todos los aportes que las diferentes culturas aportaron a esta rama del Derecho. Los Registros Públicos actuales cumplen dos principales funciones: la publicidad registral de todo lo inscribible, así como la seguridad jurídica que nace de una inscripción. Para llegar a esos dos objetivos antes descritos, tuvieron que pasar muchas etapas de ensayo y error, pues desde rituales de transmisión de propiedad, la simple tradición de las cosas o bien anotación de partidas, los registros han evolucionado hasta lo que hoy se implementa. Es por la razón anterior, que el origen del derecho registral puede ser discutido según la institución jurídica que se estudie o el registro que se trate, siendo sumamente importante entonces hacer mención de cada uno de los “registros” o modos de garantizar la eficacia de los actos y negocios jurídicos en la antigüedad implementados, así como las primeras expresiones de publicidad registral.”²³

El derecho registral, es importante porque es la rama del derecho encargada de regular y controlar los registros públicos, que son herramientas fundamentales para garantizar la publicidad y la seguridad jurídica de los actos y negocios jurídicos. Los registros públicos son bases de datos públicos y oficiales que recogen información sobre diferentes aspectos de la vida jurídica de las personas y de los bienes, como por ejemplo el Registro General de la Propiedad, el Registro Mercantil, entre otros.

²³ LUCAS HERRERA, Víctor Guillermo. *Antecedentes y aspectos generales del derecho registral, y análisis jurídico comparativo de normativa registral guatemalteca con normativa registral extranjera*. Tesis. Pág. 15.



La publicidad registral se refiere a la difusión pública de la información que se inscribe en los registros, lo que permite que cualquier persona pueda acceder a esta información y conocer los derechos y obligaciones de las partes involucradas en un acto o negocio jurídico. La seguridad jurídica, por su parte, se refiere a la certeza y estabilidad que brindan los registros al establecer una prueba fehaciente y vinculante de los hechos y circunstancias que se inscriben en ellos. Por lo que, el derecho registral es importante porque ejerce una función de proteger los derechos de las personas y a mantener el orden y la estabilidad en la vida jurídica de las personas.

1.3.2. Definición

El derecho registral es: “El conjunto de normas y principios que regulan la organización, el funcionamiento y los efectos de la publicidad registral, en función de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles.”²⁴

El objetivo principal del derecho registral es proteger la seguridad jurídica y la confianza en las relaciones de propiedad, facilitando la identificación de los titulares de estos derechos y la transmisión de la propiedad de manera clara y efectiva; también permite la identificación precisa de los titulares de derechos reales sobre bienes inmuebles y facilita la compraventa de estos bienes al proporcionar un registro público y confiable de la propiedad. El derecho registral es esencial para el funcionamiento del mercado inmobiliario y para la protección de los derechos de propiedad de las personas.

²⁴ FUENTES PACAY, Pedro Emilio. **Derecho registral**. Tesis. Pág. 1



1.3.3. Principios

Principio de Inscripción

La importancia del principio de inscripción en el derecho registral es fundamental en el sector inmobiliario. Este principio establece que los derechos sobre propiedades inmuebles solo se adquieren o se hacen oponibles a terceros a través de su inscripción en el registro correspondiente.

“Este principio, para el caso del Derecho Registral Inmobiliario, alude al comienzo o inicio de todo el complejo sistema de folio real, se relaciona con el proceso de inmatriculación, que consiste en el ingreso de un bien por primera vez en el Registro; sin la inicial o previa inscripción, no se puede producir ninguna de las consecuencias ni lograr los fines del Registro General de la Propiedad.”²⁵

El principio de inscripción es relevante para el derecho registral teniendo como objetivo garantizar la seguridad jurídica y proteger los derechos de propiedad, de las personas inscritos en el registro público de bienes inmuebles y derechos reales. Este principio establece que la inscripción en el registro es el medio para dar publicidad y fe pública a los derechos inscritos y hacer que sean oponibles frente a terceros, también contribuye a garantizar la transparencia y la confianza en el sistema jurídico, ya que permite que la información contenida en el registro sea fiable y veraz. Por tanto, el principio de

²⁵ LAVINIA FIGUEROA, Claudia; UBALDO RAMÍREZ, Daniel. *Derecho registral I*. Pág. 32



inscripción es un elemento esencial para el mantenimiento de la seguridad jurídica y la protección de los derechos de las personas en el ámbito del derecho registral.

Principio de Seguridad Jurídica

“Este principio se entiende como la garantía del resguardo efectivo de las inscripciones registrales, en el sentido que una vez asentadas en los libros correspondientes se conservan y permanecen inalterables en tanto no ocurra un acto o contrato jurídico debidamente formalizado que afecte las situaciones del bien inmueble inscrito y sea presentado al Registro para su inscripción.”²⁶

La importancia del radica porque garantiza la veracidad, estabilidad y transparencia de la información registrada en el registro público de bienes inmuebles y derechos reales, también se tiene como objetivo contar con un procedimiento de inscripción claro y predecible, y que se mantenga actualizado para reflejar fielmente la situación jurídica de los bienes y derechos inscritos, así como también, permite que la entidad encargada y autorizada por el estado, proteja y resguarde los derechos de las personas garantizando que se respeten sus intereses en el ámbito del registro público.

1.3.4. Función notarial

“La función notarial tiene por fin proveer certeza, seguridad, valor jurídico y perpetuidad

²⁶ *Ibíd.* Pág. 33



al documento notarial, a su objeto y contenido, sin embargo, para obtener estos fines es indispensable contar con la figura del notario como principal conducto de experiencia y pericia jurídica y además del medio u objetivo, que en este caso sería el instrumento público para la realización de estos fines.”²⁷

La función notarial es una parte crucial del sistema jurídico de un país, ya que proporciona certeza y seguridad jurídica a los actos que se faccionan. Los notarios son funcionarios públicos que tienen fe pública, lo que da seguridad y certeza jurídica al darle forma legal a la voluntad de las partes y a los actos que le constan, asimismo, el notario no tiene la obligación de presentar los testimonios de las escrituras al registro, pero si está obligado a hacer la advertencia a las partes de la obligación que tienen de realizar la inscripción en el registro correspondiente, en la práctica es el notario quien presenta los documentos al registro como parte de la función notarial, y verifica que la inscripción se haya realizado como corresponde, para luego hacer entrega del testimonio al cliente debidamente inscrito.

1.4. Análisis de los elementos en la escritura pública para el registro de Inmuebles

Los elementos personales en la redacción de instrumentos públicos son: las partes contratantes, estos se conocen como: sujeto, parte, otorgante, compareciente y requirente.

²⁷ IXQUIAC AGUILAR, Kabawil. *La Función Notarial y El Instrumento Público Protocolar, Frente al Desarrollo Tecnológico Informático del Documento Electrónico*. Tesis 2008, pág. 5



Sin embargo, para la presente investigación se describen los sujetos o elementos personales de la escritura pública siendo estos: sujetos y partes son el compareciente y el otorgante.

Sujeto

El sujeto en la escritura pública es la persona cuyo patrimonio se ve afectado por el acto jurídico, ya sea que este produzca un detrimento, un incremento o una modificación en su patrimonio, siempre incide en su ámbito legal. En otras palabras, el sujeto es el titular de derechos y obligaciones, siendo una persona con capacidad legal para adquirirlos.

Parte

Es la persona o personas que comparten un mismo derecho y regularmente se utiliza para identificar a los sujetos del derecho que están involucrados en la creación, modificación o extinción de una obligación. Por ejemplo, en una transacción de compraventa, cuando hay dos o más vendedores, todos ellos representan una única parte.

Otorgante

El otorgante es el individuo que concede su consentimiento de manera directa y personal para llevar a cabo un acto jurídico. Sin embargo, su acción puede comprender no solo la



representación de sí mismo, sino también la representación de una entidad legal o de otro individuo. En este último caso, el representante asume el papel de otorgante.

Compareciente

Se refiere a cualquier individuo que participe en un instrumento público, como la persona que requiere los servicios del notario, así como también testigos, traductores o intérpretes que comparecen en dicho acto legal.

En la identificación de los elementos personales debe incluirse el nombre completo, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, ocupación u oficio y domicilio, también debe incluirse el Código Único de Identificación, algunos de estos datos proceden del Documento de Identificación Personal, que certifica la identidad de la persona que comparece en la escritura y sirve para identificarla de otros.

La certificación expedida por el Registro General de la Propiedad es un documento que se utiliza para acreditar la titularidad de un bien inmueble, es decir, quién es el propietario de una propiedad. Esta certificación incluye elementos que permiten identificar la propiedad tales como finca, folio, libro, área, colindancias y otros datos que proporcionan el historial de la propiedad, ya que ayudan a garantizar que toda la información proporcionada sobre la propiedad es exacta y actualizada.

La certificación también proporciona información sobre el bien inmueble registrado, así como también anotación y gravamen, es decir, si está hipotecada o si tiene algún otro



tipo de obligación legal. Es fundamental **determinar exactamente la propiedad para garantizar la certeza jurídica y proteger los derechos de los comparecientes en la escritura pública.**



CAPÍTULO II



2. Registro General de la Propiedad

El presente capítulo se centra en el Registro General de la Propiedad en Guatemala, una institución de gran importancia en el ámbito jurídico y registral del país. Su historia se origina en 1877, durante la administración del General Justo Rufino Barrios, y desde entonces ha experimentado una evolución significativa a lo largo de más de 140 años.

Inicialmente, el registro funcionaba de manera manual y heredó instalaciones y sistemas operativos obsoletos del siglo XIX, lo que resultaba en procesos lentos y prolongados en la gestión de documentos relacionados con propiedades. Sin embargo, a partir de 2004, se emprendió un proceso de modernización integral que incluyó la digitalización de registros físicos y la implementación de tecnología informática avanzada. Esta modernización ha tenido un impacto significativo al permitir la prestación de servicios más eficientes y precisos, siempre manteniendo un compromiso constante con la seguridad jurídica.

El registro general de la propiedad en Guatemala, como entidad pública, tiene la responsabilidad fundamental de garantizar la certeza jurídica y la seguridad registral de los actos relacionados con bienes inmuebles, bienes muebles identificables y otros derechos reales. Su misión está alineada con el respeto a los derechos de propiedad conforme a las leyes y normativas pertinentes, como lo establece el Acuerdo Gubernativo

No. 325-2005 Arancel General para los Registros de la propiedad, emitido por el presidente de la Republica en consejo de ministros.



El registro se divide en dos registros principales: el Registro General de la Zona Central en la Ciudad de Guatemala y el Segundo Registro General de la Propiedad en Quetzaltenango. Estos registros supervisan diferentes departamentos del país y desempeñan un papel fundamental en el mantenimiento de registros precisos y actualizados de bienes inmuebles en sus respectivas áreas geográficas, lo que contribuye a la transparencia y seguridad en las transacciones inmobiliarias.

En su calidad de institución gubernamental, el Registro General de la Propiedad realiza diversas funciones esenciales, que abarcan desde la inscripción de títulos que acreditan la propiedad de bienes inmuebles y derechos reales hasta la registración de concesiones otorgadas para la explotación de recursos nacionales.

La estructura organizativa del Registro es compleja e incluye diversas unidades y departamentos encargados de diferentes aspectos de su funcionamiento. Además, el cargo de Registrador de Propiedad conlleva requisitos rigurosos y responsabilidades definidas por el marco legal, como la hipoteca o fianza para asegurar posibles responsabilidades.



2.1. Definición

“Institución pública, que, mediante la utilización de tecnología moderna y la eficiente utilización de recursos, garantiza la certeza jurídica y seguridad registral, de los actos requeridos por los titulares de bienes inmuebles, muebles identificables y demás derechos reales, con el objeto de proteger el derecho humano fundamental de la propiedad con apego a las leyes y demás normas de la materia.”²⁸

El Acuerdo Gubernativo No. 325-2005, Arancel General para los Registros de la Propiedad, en su primer Considerando, establece: “Que el Registro General de la Propiedad es la institución pública que tiene a su cargo la función de garantizar a la población la seguridad y certeza jurídica y publicidad de los derechos reales sobre los bienes que, conforme a la ley, deben inscribirse.”

El Registro General de la Propiedad tiene la función de garantizar la certeza jurídica, una función otorgada por el Acuerdo mencionado. Esto legitima a la institución para llevar a cabo esa función relacionada con la seguridad legal en las transacciones de propiedades. Nery Muñoz y Rodrigo Muñoz, definen el Registro General de la Propiedad como: “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, siendo públicos sus documentos, libros y actuaciones.”²⁹

²⁸ <https://www.rgp.org.gt/edit?id=7> (Consulta 15/06/2021)

²⁹ MUÑOZ, Nery Roberto, MUÑOZ ROLDAN, Rodrigo. *Derecho registral inmobiliario guatemalteco*. Pág. 63



La definición de Nery Muñoz y Rodrigo Muñoz sobre el Registro General de la Propiedad destaca su naturaleza como institución pública encargada de inscribir, anotar y cancelar actos y contratos relacionados con derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Registro General de la Propiedad es una institución crucial para el sistema legal y económico, y su función principal es registrar y hacer públicos los actos y contratos relacionados con bienes inmuebles y muebles identificables.

2.2. Operatividad del Registro General de la Propiedad

“El inicio del funcionamiento del Registro General de la Propiedad en Guatemala data de la época del General Justo Rufino Barrios, en el año 1877. A través de los años y atendiendo las necesidades de cada época, se fueron creando registros en otros departamentos y a su vez eliminando registros de otros, hasta llegar hoy en día, más de 140 años después de su creación, a tener dos registros, el Registro General de la Zona Central, con carácter de Registro General, con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro General de la Propiedad con sede en Quetzaltenango.

Desde 1976 el Registro General de la Propiedad se encuentra ubicado en el edificio situado en la 9ª Avenida 14-25 de la zona uno de la capital de Guatemala, edificio que albergó por muchos años a la Corte Suprema de Justicia. En cuanto a sus instalaciones y procedimientos, el Registro General de la Propiedad contaba con una infraestructura y sistema operacional que venía acarreado desde el siglo XIX, contando con instalaciones y equipo de trabajo obsoletos y totalmente inadecuados para que el Registro cumpliera eficazmente con su trabajo.



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

La modernización y la implementación de tecnología de punta pueden mejorar drásticamente la eficiencia y la efectividad de las instituciones gubernamentales. En este caso, la transición de un sistema manual a uno electrónico y la digitalización de registros han agilizado el proceso, reduciendo significativamente los tiempos de espera y mejorando la calidad de los servicios ofrecidos.

El Registro de la Zona Central se encarga de llevar los libros de registro de los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Escuintla, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, El Progreso, Zacapa, Chiquimula, Izabal, Petén, Baja Verapaz y Alta Verapaz.

Por otro lado, el Registro de Quetzaltenango se encarga de los libros de registro de los departamentos de Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, San Marcos, Totonicapán, Sololá, El Quiché y Huehuetenango.

En resumen, ambos registros tienen la función de llevar un control preciso y actualizado de los bienes inmuebles en sus respectivas zonas y son vitales para garantizar la transparencia y seguridad en las transacciones inmobiliarias en Guatemala.



2.2.1. Estructura orgánica del Registro General de la Propiedad

El Registro General de la Propiedad, se organiza jerárquicamente con la Comisión Nacional Registral como entidad supervisora y reguladora, seguida por el Despacho General encargado de coordinar actividades, el Despacho Sustituto como contingencia, la Dirección Jurídica para asesoramiento legal, la Dirección de Recursos Humanos para la gestión del personal, la Dirección de Informática para tecnología de la información, la Dirección Financiera para gestión presupuestaria, y la Dirección Administrativa para tareas administrativas generales. Dicha estructura se subdivide de la forma siguiente:

A. Comisión Nacional Registral

B. Despacho General

1. Asesores y Consultores
2. Unidad de Auditoría Interna
3. Unidad de Comunicación Social
4. Escuela Registral del Registro General de la Propiedad
5. Unidad de Planificación y Seguimiento a la Gestión Institucional

C. Despacho Sustituto

1. Unidad de Información Pública —UIP—

D. Secretaría General

1. Sub-Secretaría General
2. Departamento de Certificaciones
3. Departamento de Control y Seguimiento
4. Departamento de Documentación



5. Departamento de Servicios Registrales
6. Departamento de Operación Registral
7. Departamento de Seguridad Registral
8. Departamento de Coordinación Catastral y Asuntos Agrarios
9. Departamento de Rectificaciones
10. Departamento de Estudio de Fincas
11. Departamento de Desarrollo de la Operación Registral
12. Departamento de Verificación de Operaciones Registrales

E. Dirección Jurídica

1. Sub-Dirección Jurídica
2. Departamento de Ocurso y Amparos
3. Departamento Administrativo Jurídico
4. Departamento de Notarios Revisores

F. Dirección de Recursos Humanos

G. Dirección de Informática

H. Dirección Financiera

I. Dirección Administrativa

2.2.2. Fundamento legal del Registro General de la Propiedad

En la Constitución Política de la Republica de Guatemala se establece el fundamento legal para la creación de las instituciones gubernamentales, lo que asegura que las instituciones actúen bajo los lineamientos legales establecidos; por otra parte, cada institución establece su propio reglamento con el fin de cumplir con sus responsabilidades



de manera efectiva y eficiente. Este marco legal es especialmente importante en países en democracia, ya que garantiza que la institución esté sujeta a determinadas regulaciones y sea responsable.

Sin un marco legal sólido y claro, conlleva a confusiones o conflictos sobre el papel y las responsabilidades de la institución gubernamental, generando una falta de claridad en cuanto a cómo la institución debe cumplir con su misión y puede afectando negativamente su capacidad para hacerlo. Reflejando, un marco legal débil o confuso dando lugar a abusos de poder o corrupción, ya que puede haber menos responsabilidad y transparencia.

Es importante señalar que la creación y funcionamiento de una institución gubernamental no solo se refiere a la Constitución o leyes de cada país, sino también, en algunos casos a regulaciones internacionales a las que el país pueda haberse adherido. Esto es especialmente importante en un mundo cada vez más interconectado.

El Registro General de la Propiedad de Guatemala tiene como fundamento legal: En la Constitución Política de la República de Guatemala, el Artículo 230, establece: “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 General de la Propiedad y el respectivo catastro fiscal.”; El Código Civil, Decreto Ley 106, Libro IV, Del Registro General de la Propiedad.

La descentralización de los registros de la propiedad y la creación de catastros fiscales a



nivel departamental o regional tiene el potencial de ser una estrategia efectiva para una mejor administración de los bienes inmuebles y la recaudación de impuestos asociados.

2.3. Funciones del Registro General de la Propiedad

Como institución gubernamental encargada de la actividad registral, el Registro General de la Propiedad tiene las siguientes funciones:

Esta entidad tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles identificables, así como también, la inscripción de las resoluciones de las autoridades.

La Inscripción es todo asiento en el Registro público, como inscripción, se puede decir que esta acción implica transcribir de manera literal documentos, ya sean públicos o privados, y registrarlos de forma sistemática en los folios de los libros o en los sistemas establecidos dentro del registro correspondiente. Los derechos nacidos extra registralmente, al ser inscritos, obtienen firmeza gracias a la presunción de exactitud con la que se revisten, respaldada por la fuerza probatoria otorgada por el Registro.

Entre los títulos que el Registro General de la Propiedad inscribe, están:

“- Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio



familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; los contratos de promesa sobre inmuebles;

- La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
- Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos;
- Las capitulaciones matrimoniales si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
- Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes y obligatoriamente cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;
- Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como las naves aéreas y los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes;
- Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas, hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
- Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
- La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
- La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
- La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;
- Los edificios que se construyan en predio ajeno con consentimiento de propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y



- Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.”³⁰

- “Registrar las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas nacionales, explotación de la actividad minera y otras inscripciones especiales. Llevar el registro de los testamentos que se otorguen y también control de avisos notariales que se presenten.”³¹

La anotación que es conocida también como anotación de demanda, es el acto mediante el cual el Registro General de la Propiedad realiza una anotación en la inscripción del bien inmueble que es objeto de una demanda en la cual se discute la propiedad de este. Este procedimiento se lleva a cabo con el propósito de prevenir que la persona registrada como propietaria pueda disponer de la propiedad sin notificar a la parte adquirente acerca de la existencia de un litigio pendiente respecto a dicho inmueble. “Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

El embargo es una medida cautelar impuesta por el Estado a través de una orden judicial, que prohíbe a una persona la enajenación de uno o varios bienes inmuebles. Una vez que se ha decretado el embargo sobre un bien, el titular de dicho bien queda incapacitado para disponer de él, lo que significa que no puede llevar a cabo actos de enajenación, arrendamiento o hipoteca.

³⁰ Registro de la Propiedad. Doctrina – Jurisprudencia. Reglamento – Arancel, Inmovilización de bienes ley de bienes mostrencos. Pág. 12

³¹ <https://libre.rgp.org.gt/admin/archivos/doc1444.pdf> (Consulta 15/06/2021)



La cancelación, esta acción se refiere a que las inscripciones se cancelaran en virtud del documento en que conste haberse extinguido legalmente los derechos u obligaciones. Extingue un asiento y como consecuencia de ello queda sin valor o efecto jurídico la inscripción registral, también se da cuando han prescrito los derechos, por ejemplo, se solicita la cancelación de una hipoteca por prescripción, es decir, por haber transcurrido el plazo estipulado en la ley.

La cancelación, hace referencia al proceso mediante el cual las inscripciones son eliminadas del registro en virtud de un documento que certifica la extinción legal de derechos u obligaciones. Esta acción conlleva la anulación de un registro, resultando en la pérdida de validez o efecto jurídico de la inscripción correspondiente. La cancelación también se lleva a cabo en situaciones en las que los derechos han prescrito, por ejemplo, cuando se solicita la cancelación de una hipoteca debido a la prescripción, que implica que ha transcurrido el período establecido por la ley.

2.3.1. Funciones del Registrador del Registro General de la Propiedad

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 1225, del Código Civil, Decreto ley 106, cada registro estará a cargo de un registrador nombrado por el presidente de la Republica en Acuerdo Gubernativo a través del Ministerio de Gobernación. El registrador designado ostenta la máxima autoridad en la referida institución.

La designación por parte del presidente de la República y el Ministerio de Gobernación garantiza la centralización y control de los registros, asegurando una supervisión



gubernamental directa sobre estas entidades. Es importante que este proceso de nombramiento se realice de manera transparente y basado en criterios de idoneidad y competencia.

2.3.2. Requisitos para ocupar el cargo de Registrador

Para ocupar el cargo de Registrador de Propiedad en Guatemala, se requiere cumplir con varios requisitos. Es necesario ser guatemalteco de origen, poseer título de abogado y notario ser colegiado activo. Además, este cargo es incompatible con el ejercicio de las profesiones de abogado y notario, así como con cualquier otro empleo o cargo público.

Antes de iniciar el ejercicio de su cargo, los registradores deben garantizar las responsabilidades que puedan incurrir mediante una hipoteca o fianza. El Ministerio de Gobernación se encarga de fijar el importe de esta garantía, tomando en cuenta la importancia del Registro de Propiedad, el cual puede oscilar entre mil y diez mil quetzales.

El Capítulo III del Título III del Libro IV del Código Civil, Decreto Ley 106, regula aspectos relacionados con los registradores del Registro General de la Propiedad.

2.4. Procedimiento administrativo para el registro de inmuebles por parte del registro general de la propiedad

El Ejecutivo es responsable de nombrar a un Registrador sustituto, quien debe poseer las mismas calidades y habilidades que el Registrador titular. El sustituto debe estar



capacitado para cumplir con todas las funciones y responsabilidades del Registrador titular, garantizando una continuidad en el servicio. Su función principal es cubrir la ausencia del Registrador titular, ya sea por vacaciones, licencias o cualquier otra causa. Esto asegura que las funciones del Registrador no se vean interrumpidas.

En cada Registro, existe un secretario, quien tiene a su cargo un equipo de trabajadores. Estas personas se reparten las diferentes tareas para garantizar una eficiente operación de los libros registrados. Entre las funciones del equipo se encuentra, quienes se encargan de realizar las operaciones registrales en los libros, por otra parte, están quienes se dedican a extender certificaciones, los encargados de mostrar los libros a los interesados también existen encargados de copiar libros que están deteriorados.

La Secretaría es responsable de recibir y entregar los documentos necesarios para llevar a cabo las tareas. Previo al ingreso de los documentos al registro, se debe llenar el formulario de presentación en el cual consignan los datos referentes al notario, escritura pública e inmueble objeto del contrato. Al ingresar el expediente, el registro genera la boleta de pago y emite un recibo al cual le asigna un número de seguimiento con fecha y hora de la recepción. Este recibo es entregado al usuario para poder retirar el expediente cuando haya sido operado.

El día siguiente a la presentación del documento, el secretario del Registro lleva a cabo un proceso crítico en la gestión de la información, conocido como reparto de trabajo. Este proceso tiene como objetivo distribuir y asignar adecuadamente los documentos



presentados entre los operadores, los cuales se encargarán de llevar a cabo los procedimientos necesarios para registrar y gestionar la información correspondiente.

El reparto de trabajo es esencial para garantizar una gestión eficiente y efectiva de los documentos presentados, asegurando que sean procesados en un plazo adecuado y que se cumplan las obligaciones legales y procedimentales correspondientes.

En este proceso, el secretario debe tener en cuenta varios factores como la capacidad de trabajo de los operadores, la complejidad de los documentos presentados, las prioridades y las urgencias. Esto permite una distribución equitativa del trabajo, optimizando el uso del tiempo y los recursos disponibles, asegurando un servicio de calidad.

Una vez asignado el documento a un operador, es este responsable de registrar la información correspondiente en el libro de asientos. El operador debe asegurar que el asiento se realice en un plazo de veinticuatro horas desde que recibe el documento.

El asiento registral debe incluir un resumen de los datos fundamentales del contrato, como los nombres completos de los otorgantes, la fecha de presentación del título o documento, el precio (si aplica), la fecha de la escritura, el nombre del Notario que lo autorizó y el monto de los honorarios devengados. Cabe destacar que todos los asientos cuentan con una numeración secuencial y deben llevar la firma del Registrador.



Una vez realizado el asiento en el Libro Diario o de Asientos, se procede a trasladarlo al Libro Mayor, donde se realiza la inscripción en la columna principal del dominio, consignando los datos requeridos por el Artículo 1131 del Código Civil.

Una vez realizada la operación anterior en el libro mayor, se procede a razonar el título correspondiente, indicando la inscripción correspondiente que incluye el número asignado y los demás datos pertinentes conforme a las operaciones registrales. Además, se registra la fecha y se obtiene la firma del Registrador.

Después de registrados los honorarios devengados, se procede a contabilizarlos y posteriormente el documento es devuelto a la Secretaría correspondiente.

El plazo estimado para completar esta operación es de aproximadamente ocho días hábiles, según lo establecido en el Artículo 1127, del Código Civil, Decreto ley 106.

2.5. Registro General de la Propiedad y el sector inmobiliario

El sector inmobiliario es esencial para la economía de un país debido a su impacto en la generación de empleo, el crecimiento económico, la acumulación de riqueza, la estabilidad financiera, el comercio, el desarrollo de infraestructura y el turismo.

Según información publicada en el diario local Prensa Libre "El sector deja un valor agregado para el país de aproximadamente Q74 mil millones anuales, creciendo (en términos reales) entre 4% y 6% cada año. Incluso en el año 2020 con la crisis más fuerte

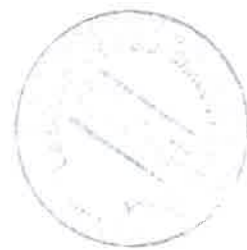


en materia económica en 40 años para Guatemala, esta actividad reflejó un crecimiento que si bien fue moderado (0.5%), se desempeñó de mejor manera que la mayoría de las industrias a nivel nacional.”³² Por lo que el sector inmobiliario, es un pilar fundamental de la economía nacional con ramificaciones en múltiples sectores que contribuye a ser una fuente importante de ingresos para las personas que trabajan en él. En Guatemala, el sector inmobiliario está regulado por el Registro General de la propiedad.

³² <https://www.prensalibre.com/economia/el-desarrollo-de-construccion-inmobiliaria-del-pais-crece-a-pasos-agigantados-y-su-monto-de-facturacion-no-disminuyo-durante-la-crisis> (Consulta 02/06/2023)



CAPÍTULO III



3. Registro de Información Catastral

3.1. Antecedentes

Ante la falta de una institución catastral dedicada al aspecto espacial de la propiedad, en contraposición a la función del Registro General de la Propiedad creado en 1877, ha perdurado por más de un siglo. Esta carencia ha ocasionado una serie de desafíos relacionados con la integración jurídica y espacial de los predios en el territorio nacional, estos problemas se manifiestan en formas variadas, incluyendo interpretaciones contradictorias y delimitaciones imprecisas, lo que compromete la seguridad jurídica y la gestión adecuada de la propiedad.

“Entre muchas situaciones provocadas por esta falta de catastro, se pueden mencionar predios con inscripción en el Registro General de la Propiedad, pero cuya ubicación física y geoespacial es difícil de ubicar; diversidad de traslapes entre predios.

Han sido varios los esfuerzos encaminados al establecimiento de un sistema catastral en Guatemala, sin embargo en tiempos recientes es a partir de la suscripción de los Acuerdos de Paz, específicamente en el Acuerdo de Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria, en el cual se aborda esta falencia al establecerse el compromiso por parte del Gobierno de Guatemala para emprender reformas públicas y promover cambios



legislativos que permitieran abordar la problemática de la tierra como una de las acciones de reducción de la pobreza y de consolidación de la paz.

El acuerdo establece que el gobierno se compromete a promover cambios legislativos que permitan el establecimiento de un sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria.

Luego de la firma de los Acuerdos de Paz el Estado de Guatemala en este contexto, creó distintas comisiones, instituciones y programas para atender aspectos relacionados con la tierra y buscar soluciones de manera integral a los problemas generados alrededor de la misma.

Como resultado de los anteriores procesos, el 15 de junio de 2005 el Congreso de la República de Guatemala aprobó la Ley del Registro de Información Catastral (RIC), mediante el Decreto No. 41-2005, en la que crea una institución estatal autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios, cuyo objeto es el establecimiento, mantenimiento y actualización del catastro nacional orientado a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra.”³³

La problemática en cuestión se manifiesta en la práctica debido a la inscripción de inmuebles sin los planos correspondientes para determinar su ubicación, la duplicidad de inscripciones, el registro de propiedades con problemas de linderos. Estos problemas

³³ Consejo económico y social de Guatemala, **Análisis de los avances del catastro nacional: El caso del Registro de Información Catastral (RIC)**, Pág. 1



afectan el adecuado funcionamiento de la entidad encargada y, por ende, la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en Guatemala. La ausencia histórica de un catastro en el país es un factor que contribuye al desafío de ubicar las fincas.

El proceso de definir la ubicación y características de los predios en el territorio nacional, así como las relaciones y derechos de dominio de sus propietarios, se complica debido a la falta de derechos claros sobre el uso, tenencia y propiedad de la tierra; esta situación genera dificultades y conflictos en cualquier proceso de ordenamiento territorial. En gran parte del territorio guatemalteco, existe una complejidad de títulos superpuestos y límites ambiguos, lo que subraya la importancia de construir una base catastral sólida como elemento estratégico para la formulación de una nueva política de desarrollo económico basada en una realidad jurídica agraria sólida y fundamentada en datos físicos confiables.

3.2. Definición

El Artículo 23, literal c, de la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005 del Congreso de la Republica de Guatemala, define Catastro Nacional: “Es el inventario técnico para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, representada en forma gráfica y descriptiva, de todos los predios del territorio nacional. Dicha información, que es susceptible de ser complementada con otra de diversa índole, conformará el Centro Nacional de Información Registro-Catastral, disponible para usos multifinalitarios.”



La definición anterior destaca la importancia de la precisión de datos, la actualización constante, la representación gráfica, la versatilidad de uso y la centralización de la información catastral a nivel nacional.

Manuel Ossorio, en el diccionario jurídico lo define como: "Registro público en el que se hacen constar datos relativos a la propiedad inmueble, tales como la cantidad, la calidad y el valor de esos bienes, los nombres de los propietarios, la situación, extensión, límites y cultivos. Aunque su finalidad característica es la determinación de las contribuciones imponibles, sirve también a efecto estadístico, civiles y administrativos. en Francia y en España recibe el nombre de catastro parcelario." ³⁴

Así mismo Manuel Ossorio describe esta institución como una herramienta fundamental en el ámbito legal y administrativo; destaca la amplitud de datos que el catastro recopila, desde detalles sobre la propiedad hasta su ubicación geográfica, lo que subraya su importancia en la fiscalización de impuestos y la toma de decisiones en la planificación urbana y el ordenamiento territorial.

La referencia a su utilidad se enfoca en diferentes contextos, como estadísticas, asuntos civiles y administrativos, demuestra la versatilidad de esta herramienta, que va más allá de su función principal de recaudación de impuestos.

La Federación Internacional de Agrimensores, lo define como: Un sistema de información

³⁴ Manuel Ossorio. Diccionario... Op. Cit. Pág. 159



basado en la parcela, que contiene un registro de derechos, obligaciones e intereses sobre la tierra. Normalmente incluye una descripción geométrica de las parcelas unida a otros archivos que describen la naturaleza de estos intereses, la propiedad o dominio sobre los mismos y, a menudo, el valor de la parcela y de las construcciones que existen sobre ella. Puede establecerse con propósitos fiscales (por ejemplo, la valoración y la imposición de contribuciones justas), con propósitos legales, en la gestión y uso de la tierra (por ejemplo, para planificar el territorio y otros propósitos administrativos), y facilita el desarrollo sostenible y la protección del medio ambiente.³⁵

La definición de la Federación Internacional de Agrimensores amplía la comprensión del Catastro como un sistema de información centrado en las parcelas de tierra; destaca que abarca datos sobre derechos, obligaciones e intereses relacionados con la tierra, así como descripciones geométricas de las parcelas, además, subraya que el catastro tiene múltiples propósitos, incluyendo fines fiscales, legales, de gestión y planificación del territorio, y contribuye al desarrollo sostenible y la protección del medio ambiente.

3.3. Finalidad del Registro de Información Catastral

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

La finalidad del Registro de Información Catastral es llevar un registro detallado con la

³⁵ Consejo económico y social de Guatemala, **Análisis de los avances del catastro nacional: El caso del Registro de Información Catastral (RIC)**, Pág. 6



información actualizada del territorio nacional mediante la identificación de los predios con un Código de clasificación catastral, la georreferenciación en el sistema geodésico nacional, y el registro de información gráfica y descriptiva de los predios, todo esto con el objetivo de funcionar como una herramienta técnica para la construcción del sistema de registro-catastro.

“La seguridad, no es otra cosa que la protección efectiva de esos derechos y deberes, es decir, el amparo seguro de dicho orden, contra cualquiera que pretenda afectarla, así como la restauración del mismo, en el caso de haber sido violado.

La seguridad jurídica, puede definirse como la garantía que tienen las personas de que la propiedad y los bienes que han adquirido legítimamente serán defendidos en el cumplimiento y respeto de las normas existentes, ante el abuso de terceros y la arbitrariedad de quienes detentan el poder.

Para que los derechos de las descripciones de los bienes inscritos estén plenamente garantizados no es suficiente con que sean detallados sus colindancias, sino que también que existan detalles físicos cuyas características sean corroboradas con lo inscrito en el Registro General de la Propiedad, mediante el Registro de Información Catastral, y para ello se debe gozar de certeza y seguridad jurídica sobre la protección e información de la propiedad.

El catastro en materia registral es un instrumento que puede ser utilizado para múltiples fines, dentro de los cuales se encuentra el de ser un elemento que favorezca a garantizar

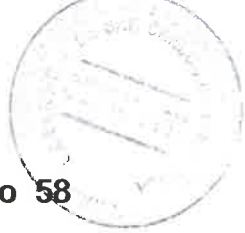


la seguridad jurídica registral, puesto que se presenta como dispositivo esencial para probar físicamente la existencia de una finca o de un predio, y al mismo tiempo dar certeza de la pertenencia de la propiedad y de la tenencia de la tierra, lo cual contribuye a la solución de problemas existentes dentro del Registro General de la Propiedad, lo cual en materia registral se convierte en seguridad jurídica registral.”³⁶

El Código Civil, Decreto Ley 106, en el Artículo 1131, numeral 1, establece “Toda inscripción expresará: Si la finca es rustica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georreferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si lo tuviere. Tales datos se expresarán en el documento que se presente para su inscripción en el Registro General de la Propiedad respectivo y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, que se encuentren colegiados activos en la república de Guatemala”

La inclusión de datos como la ubicación, medidas, colindancias y georreferenciación es fundamental para garantizar la precisión y la legalidad de los registros de propiedad. Por lo que para contar con esta información el Registro de Información Catastral, autoriza a profesionales colegiados, como ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, a quien les otorga el título de profesional agrimensor para la autorización de la elaboración de planos y así respaldar estas inscripciones.

³⁶ Ibid. Pág. 5



La Ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005, en el Artículo 58 establece “Fincas nuevas. Una vez declarada una zona en proceso catastral o catastrada, cualquier desmembración o unificación que se opere en fincas inscritas en el Registro General de la Propiedad, para su identificación física deberán cumplir con los procedimientos y normas técnicas catastrales.” Y esta misma ley establece en el capítulo II, Acciones y Procedimientos Catastrales, las etapas y acciones técnico-jurídicas y administrativa previas a la emisión de certificaciones catastrales.

3.4. Funciones del Registro de Información Catastral

En el Artículo 3 de la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005. Se establecen las funciones de la institución, las cuales se describen a continuación:

- a. “Establecer, mantener y actualizar el catastro nacional de acuerdo a lo preceptuado en la presente Ley y sus reglamentos.
- b. Definir políticas, estrategias y planes de trabajo en materia catastral.
- c. Registrar y actualizar la información catastral como responsabilidad exclusiva del Estado, y extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y de cualquier otro documento que esté disponible.
- d. Definir políticas para percibir y administrar los ingresos provenientes de la prestación de servicios y venta de productos catastrales.
- e. Proveer al Registro General de la Propiedad la información que en los análisis realizados en el proceso catastral se determine que es susceptible de saneamiento, coordinando las actividades para tal efecto.



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

- 
- n. Celebrar convenios con las autoridades administrativas, municipales y otros entes públicos y privados que requieran información o estudios catastrales, o bien proporcionar información y asesoría gratuita de interés para los usuarios catastrales.
 - o. Promover y divulgar el proceso catastral en coordinación con las municipalidades, las autoridades comunitarias y las organizaciones de la sociedad civil, por todos los medios posibles y en los distintos idiomas que se hablan en el país, cuando así se requiera.
 - p. Coordinar con las oficinas de ordenamiento territorial y control inmobiliario de las municipalidades o las oficinas que cumplan dichas funciones, para la aplicación de la presente Ley y sus reglamentos.
 - q. Planificar y ejecutar un proceso permanente de formación y capacitación para el desarrollo territorial y catastral.
 - r. Autorizar a técnicos y/o profesionales egresados de carreras afines a la Agrimensura, para la realización de operaciones catastrales, de los cuales llevará un registro.
 - s. Otras no especificadas que sean inherentes al proceso catastral.”

3.5. Estructura orgánica del Registro de Información Catastral

El Registro de Información Catastral cuenta con la siguiente estructura orgánica:

- a. Consejo Directivo del RIC;

El Consejo Directivo del Registro de Información Catastral se constituye de la siguiente forma:

- ✓ El Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación, quien lo preside, y como suplente el Viceministro que él designe.



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

b. Dirección Ejecutiva Nacional;

La Dirección Ejecutiva Nacional del Registro de Información Catastral cuenta con un director, quien tiene la responsabilidad de coordinar las acciones, llevar a cabo las disposiciones y resoluciones del Consejo Directivo del RIC, y actuar como Secretario del mismo, tiene derecho a expresar su opinión pero no a votar en las decisiones del Consejo.

Las Direcciones Municipales de Registro de Información Catastral están a cargo de un director, el cual es propuesto por el director ejecutivo y nombrados por el Consejo Directivo del Registro de Información Catastral. Dicho director tiene a su cargo la responsabilidad de llevar a cabo las operaciones técnico-jurídicas y administrativas en su municipio respectivo.

c. Direcciones Municipales de Registro de Información Catastral.

3.5.1. Funciones del Consejo Directivo del Registro de Información Catastral



El Artículo 13 de la Ley del Registro de Información Catastral, establece que el Consejo Directivo: “Es el órgano rector de la política catastral, de la organización y funcionamiento del RIC, y de la coordinación con las instituciones del Estado, y con las organizaciones sociales vinculadas al proceso de establecimiento, mantenimiento y actualización catastral. Contará con un Consejo Técnico Asesor, el cual estará conformado por un representante de cada uno de los Colegios Profesionales que manifiesten y justifiquen ante el Consejo Directivo su interés de participar y cuya participación sea aprobada por dicho Consejo.”

En el Artículo 9 de la Ley del Registro de Información Catastral se establecen las funciones del Consejo Directivo de la siguiente forma:

- a. “Definir la política catastral y velar por el cumplimiento de las funciones del Registro de Información Catastral contempladas en la presente Ley.
- b. Determinar el orden prioritario de las zonas a catastrar.
- c. Establecer Direcciones Municipales del RIC.
- d. Aprobar la política salarial y el reglamento interno de trabajo del RIC.
- e. Aprobar la estructura organizativa y funcional del RIC, a propuesta de la Dirección Ejecutiva Nacional.
- f. Elaborar la propuesta de Reglamento de la presente Ley y elevarla al Organismo Ejecutivo, para que sea aprobado mediante el Acuerdo Gubernativo correspondiente.



- g. Aprobar los manuales de operaciones y reglamentos internos, a propuesta de la Dirección Ejecutiva Nacional.
- h. Autorizar la concesión de servicios inherentes al levantamiento catastral.
- i. Determinar los montos a pagar por los usuarios por la prestación de servicios y por la venta de productos catastrales.
- j. Aprobar los presupuestos de la institución, así como los informes sobre estados financieros.
- k. Aprobar los planes anuales de trabajo y declarar las zonas en proceso catastral y catastradas, a propuesta de la Dirección Ejecutiva Nacional.
- l. Nombrar y remover al auditor interno del RIC y contratar las auditorías externas que considere pertinentes.
- m. Evaluar periódicamente la gestión y los alcances del RIC.
- n. Aprobar los convenios que se suscriban con las autoridades administrativas, municipales y otros entes públicos y privados que requieran información, estudios catastrales u otro tipo de cooperación.
- o. Velar por la correcta aplicación de la presente Ley y sus reglamentos.
- p. Resolver los problemas administrativos y técnicos que resultaren en el desarrollo de las actividades catastrales o entre las unidades ejecutoras de los programas, de conformidad con lo que se establezca en el reglamento respectivo.
- q. Otras que le asigne la presente Ley y sus reglamentos.”



3.6. Relación del Registro de Información Catastral con el Registro General de la Propiedad

El Registro de Información Catastral de Guatemala, en calidad de autoridad competente en asuntos catastrales, tiene como finalidad el establecimiento, mantenimiento y actualización del catastro nacional. En virtud de esta atribución, le corresponde la exclusiva responsabilidad de registrar y mantener actualizada la información catastral en nombre del Estado, así como la emisión de certificados catastrales, planos y otros documentos pertinentes. Por otro lado, el Registro General de la Propiedad, como entidad pública, tiene como propósito principal la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos a la titularidad y otros derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles identificables.

El Registro de Información Catastral lleva a cabo actividades de índole técnica, jurídica y administrativa, enfocándose principalmente en la creación y actualización del catastro nacional con el fin de prevenir futuros desafíos jurídicos relacionados con la distribución territorial. En contraste, el Registro General de la Propiedad se centra en la documentación y certificación de derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables.

Una distinción clave entre estos registros radica en que el Registro de Información Catastral registra predios, mientras que el Registro General de la Propiedad se ocupa de las fincas. En el contexto catastral, la parcela se presenta de manera gráfica, mientras que, en el ámbito del Registro General de la Propiedad, la finca es un concepto



predominantemente jurídico. El Catastro se enfoca en el inventario de predios, mientras que el Registro General de la Propiedad certifica la titularidad y otros derechos reales relacionados con bienes inmuebles.

En la actualidad, para formalizar el registro de una propiedad en el Registro General de la Propiedad en zona declarada en proceso catastral o catastrada, se deben cumplir con requisitos adicionales a aquellos establecidos para zonas que aún no han sido declaradas en proceso catastral o que no se encuentran catastradas. Estos requisitos incluyen la presentación de un plano georreferenciado debidamente certificado por el Registro de Información Catastral, el cual debe llevar la firma, sello y timbre de un profesional agrimensor autorizado.

En este capítulo se puede concluir que la falta de una institución catastral en Guatemala durante más de un siglo generó una serie de problemas en la integración jurídica-espacial de los predios en el territorio nacional, en muchos casos, aun son problemas sin resolver, lo que ha llevado a la existencia de propiedades inscritas cuya ubicación es difícil de determinar, así como a traslapes entre predios.

Aunque en tiempos recientes se han tomado medidas, como la suscripción de los Acuerdos de Paz y la creación de la Ley del Registro de Información Catastral, para abordar esta deficiencia, podría considerarse negativo que haya tomado tanto tiempo establecer un sistema de registro y catastro eficiente y sostenible, a pesar de los esfuerzos del gobierno para promover reformas públicas y cambios legislativos, la problemática de la tierra en Guatemala siga siendo una preocupación importante.



CAPÍTULO IV

4. Implementación del Código de Clasificación Catastral como requisito obligatorio en la escritura pública para el registro de inmuebles ubicados en zonas declaradas en proceso catastral

4.1. El Código de Clasificación Catastral

Para garantizar los derechos de los de bienes registrados, no es suficiente con detallar sus límites; también es necesario respaldarlos con pruebas físicas que coincidan con el registro catastral. Por tanto, el Código de Clasificación Catastral, es el resultado del registro de un predio en el que se reflejan las características físicas del mismo y su ubicación a nivel global.

4.1.1. Definición

“Conforme a lo establecido en el Artículo 23 literal f) de la Ley del Registro de Información Catastral, el Código de clasificación catastral: es el dato integrado por números que representan, por su orden, el departamento, el municipio, el polígono catastral y el predio, bajo el principio de territorio continuo. Este Código es asignado a cada predio del territorio nacional en el proceso de establecimiento y mantenimiento registro-catastral, que lo identifica en el Registro de Información Catastral.” ³⁷

³⁷ Registro de Información Catastral, **Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del Registro de Información Catastral de Guatemala**, Página 86

El Código de clasificación catastral es un Código que se asigna a cada inmueble para identificarlo de manera precisa, este Código tiene relación con el plano topográfico constituido por las coordenadas, los ángulos y distancias entre vértices del polígono que representa gráficamente el predio, a su vez cabe mencionar que estas coordenadas son únicas e irrepetibles en todo el planeta. El Código de clasificación catastral fortalece la certeza jurídica al proporcionar una base de datos confiable y actualizada sobre las propiedades y contribuye a reducir el riesgo de conflictos o disputas sobre la propiedad de un inmueble.

4.2. Zona Declarada en Proceso Catastral

La zona en proceso catastral es aquella parte del territorio nacional que ha sido oficialmente determinada y declarada como tal por el Registro de Información Catastral. Es importante destacar que una zona en proceso catastral generalmente abarca un área igual o mayor a la de un municipio y se divide en unidades más pequeñas conocidas como polígonos, facilitando así el trabajo de registro y análisis catastral.

La declaración de una zona declarada en proceso catastral es responsabilidad del Consejo Directivo del Registro de la Información Catastral y se lleva a cabo en idioma español, así como en los idiomas locales que sean relevantes para la zona en cuestión. Esta medida se toma con el fin de garantizar que la población esté informada de los cambios que se producirán en su área.

Las zonas en proceso catastral se publican en el Diario Oficial y se difunde a través de los medios de comunicación más efectivos para garantizar que la información llegue al público a nivel nacional. El propósito principal de esta declaración y su difusión es alertar a los propietarios, poseedores y tenedores de predios ubicados en la zona en proceso catastral de que se llevarán a cabo actividades catastrales en su área. En consecuencia, se espera que estos actores colaboren proporcionando la información requerida para el proceso catastral.

Esta acción no solo facilita la actualización del catastro, sino que también cumple con el propósito de mantener a la comunidad informada y garantizar la transparencia en las actividades relacionadas con la administración del territorio.

4.2.1. Municipios y departamentos declarados en proceso catastral

Luego de haber iniciado la ejecución de los diversos procedimientos técnicos, a la fecha, según información del Registro de Información Catastral, a continuación, se presentan los municipios que actualmente son Zonas Declaradas en Proceso Catastral.

En el departamento de Alta Verapaz, los siguientes municipios son:

- Chisec
- Fray Bartolomé de las Casas
- Panzós
- San Cristóbal Verapaz

- San Juan Chamelco
- San Miguel Tucurú
- Santa Cruz Verapaz

En el departamento de Baja Verapaz, los siguientes municipios son:

- El Chol
- Granados
- Salamá
- San Miguel Chicaj

En el departamento de Chiquimula, los siguientes municipios son:

- Camotán
- Ipala
- Jocotán
- Olopa
- Quezaltepeque

En el departamento de Escuintla, los siguientes municipios son:

- Guanagazapa
- La Democracia
- Palín
- San Vicente Pacaya
- Siquinalá

En el departamento de Izabal, los siguientes municipios son:

- El Estor
- Livingston
- Los Amates
- Morales
- Puerto Barrios

En el departamento de Petén, los siguientes municipios son:

- Dolores
- El Chal
- Flores
- La Libertad
- Las Cruces
- Melchor de Mencos
- Poptún
- San Benito
- San Luis
- Sayaxché

En el departamento de Quiché, los siguientes municipios son:

- Pachalum

En el departamento de Sacatepéquez, los siguientes municipios son:



- Antigua Guatemala
- Ciudad Vieja
- Jocotenango
- Magdalena Milpas Altas
- San Antonio Aguas Calientes
- Santa Catarina Barahona
- Santa Lucía Milpas Altas
- Santa María de Jesús
- Santo Domingo Xenacoj
- Sumpango

En el departamento de Zacapa, los siguientes municipios son:

- Gualán
- Río Hondo
- Teculután

4.2.2. Zonas declaradas catastrada

La zona catastrada es la porción del territorio nacional en la cual el proceso de establecimiento catastral ha llegado a su término, lo cual es oficialmente declarado. En este contexto, todos los datos catastrales recopilados en esta área han sido debidamente incorporados al Registro de Información Catastral. La declaración oficial de una zona declarada como catastrada se lleva a cabo mediante un acto conocido como la

Declaratoria de Zona Catastrada. Para que esta declaración pueda ser emitida, es necesario que se hayan cumplido exhaustivamente todos los procedimientos técnicos y legales estipulados por la Ley del Registro de Información Catastral, tal in como lo indica el Artículo 40.

A la fecha, según información del Registro de Información Catastral, a continuación, se presentan los municipios que actualmente son Zonas Declaradas Catastradas.

En el departamento de Alta Verapaz, los siguientes municipios son:

- Santa Catalina La Tinta
- Tamahú

En el departamento de Baja Verapaz, los siguientes municipios son:

- Purulhá
- San Jerónimo

En el departamento de Chiquimula, los siguientes municipios son:

- San Jacinto
- San Juan Ermita

En el departamento de Petén, los siguientes municipios son:

- Santa Ana
- San Andrés

- San Francisco
- San José

En el departamento de Sacatepéquez, los siguientes municipios son:

- Pastores
- San Bartolomé Milpas Altas

En el departamento de Zacapa, los siguientes municipios son:

- San Diego
- Huité
- Cabañas
- Usumatlán

4.3. Sistema de posicionamiento global

4.3.1. Definición

Para la Real Academia Española, el Sistema de Posicionamiento Global, es un “Sistema que permite conocer la posición de un objeto o de una persona gracias a la recepción de señales emitidas por una red de satélites.”³⁸

³⁸ <https://dle.rae.es/GPS>. (Consulta 02/06/2023)

“El Sistema de Posicionamiento Global (GPS) es un sistema de radionavegación de los Estados Unidos de América, basado en el espacio, que proporciona servicios fiables de posicionamiento, navegación, y cronometría gratuita e ininterrumpidamente a usuarios civiles en todo el mundo. A todo el que cuente con un receptor del GPS, el sistema le proporcionará su localización y la hora exacta en cualesquiera condiciones atmosféricas, de día o de noche, en cualquier lugar del mundo y sin límite al número de usuarios simultáneos.”³⁹

El Sistema de Posicionamiento Global es un sistema de navegación y posicionamiento satelital que ofrece información precisa sobre la ubicación geográfica y la hora de cualquier punto o elemento en cualquier lugar del mundo.

4.3.2. Características

Sus características principales incluyen una alta precisión para determinar la ubicación un objeto o punto en la tierra, cuenta con una cobertura global a través de un conjunto de satélites, un funcionamiento continuo las veinticuatro horas del día.

Sus características clave, como la alta precisión, cobertura global, funcionamiento continuo, y actualizaciones frecuentes, tienen un impacto significativo en esta disciplina. En topografía posibilita la obtención de coordenadas geoespaciales en cualquier parte del mundo, independientemente de las condiciones climáticas.

³⁹ <https://www.gps.gov/spanish.php>. (Consulta 02/06/2023)

A continuación, se presentan algunas características principales del sistema de posicionamiento global:

Precisión: El sistema de posicionamiento global es capaz de proporcionar una precisión milimétrica en la ubicación de cualquier elemento, lo que lo hace extremadamente útil.

Cobertura global: El sistema de posicionamiento global está disponible en todo el mundo, lo que permite el uso en cualquier lugar del planeta, siempre y cuando haya una línea de visión directa al cielo para captar las señales.

Fiabilidad: El sistema de posicionamiento global es muy confiable, con una tasa de errores muy baja, y ha sido utilizado con éxito en una amplia variedad de aplicaciones.

Velocidad: El sistema de posicionamiento global puede proporcionar información de ubicación y velocidad en tiempo real, lo que lo hace útil para una variedad de aplicaciones, incluyendo la navegación y el monitoreo de vehículos.

Flexibilidad: El sistema de posicionamiento global es una tecnología muy flexible que puede ser utilizada en una amplia variedad de aplicaciones, desde la navegación hasta el monitoreo de cultivos en la agricultura.

Bajo costo: El sistema de posicionamiento global es relativamente económica en comparación con otras tecnologías de posicionamiento, lo que la hace accesible para una amplia variedad de usuarios y aplicaciones.

4.3.3. Uso

El sistema de posicionamiento global es una herramienta que aporta precisión y eficiencia en diversas actividades, entre las cuales se destacan: la agricultura, la aviación, la conducción, proyectos relacionados con el medio ambiente, la navegación marítima, la recreación, seguridad pública y socorro en casos de desastre, topografía y cartografía y en el desarrollo de proyecto de ingeniería civil, como por ejemplo el desarrollo de vías férreas, entre otras. Cada una de estas áreas ha adoptado el uso del Sistema de posicionamiento Global para optimizar sus procesos, mejorar su eficiencia, aumentar la seguridad y reducir el impacto ambiental, lo que ha contribuido significativamente a la sostenibilidad y productividad en cada una de estas actividades.

4.3.4. Sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator

El Sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) es esencial para la proyección Guatemala Transversa Mercator (GTM) en Guatemala. La UTM se basa en una proyección cartográfica que permite representar la Tierra en metros sobre el nivel del mar, lo que facilita cálculos precisos y uniformes. La GTM adapta el sistema UTM específicamente para Guatemala, dividiendo el país en zonas.

El plano topográfico presentado para el registro de un predio en el Registro de Información Catastral (RIC) debe incluir la georreferenciación con respecto a la proyección Guatemala Transversal Mercator. Una vez completado el proceso de registro, el RIC procederá a asignar al predio registrado un Código de Clasificación Catastral.

4.3.4.1. Definición

“El Sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator, (En ingles *Universal Transverse Mercator*, UTM) es un sistema de coordenadas basado en la proyección geográfica transversa de Mercator, que se construye como la proyección de Mercator normal, pero en vez de hacerla tangente al Ecuador, se la hace tangente a un meridiano. A diferencia del sistema de coordenadas tradicional, expresadas en longitud y latitud, las magnitudes en el sistema UTM se expresan en metros únicamente al nivel del mar que es la base de la proyección del elipsoide de referencia.”⁴⁰

El Sistema Transversal de Mercator es una proyección cartográfica utilizada para representar la superficie curva de la Tierra en un plano. A diferencia del Sistema de Coordenadas Geográficas en el que se utiliza latitud y longitud, El Sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator utiliza una cuadrícula rectangular en la que las líneas de latitud y longitud se representan como líneas rectas que se cruzan en ángulos rectos. El Sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator se utiliza comúnmente en cartografía para áreas de tamaño moderado y proporciona una mayor precisión en la representación de formas y distancias en comparación con otras proyecciones más comunes.

Las coordenadas geográficas son un sistema de referencia que se utiliza para identificar la ubicación precisa de cualquier punto en la superficie de la Tierra. Estas coordenadas

⁴⁰ https://www.urbipedia.org/hoja/Sistema_de_Coordenadas_universal_transversal_de_mercator
(Consulta 02/06/2023)

se representan mediante un conjunto de números, letras o símbolos.

En general, se eligen dos coordenadas para representar la posición horizontal de un lugar y una tercera coordenada para representar la altitud. Las dos coordenadas horizontales más comunes son la latitud y la longitud. La latitud es la distancia angular medida desde el ecuador hacia el norte o el sur, mientras que la longitud es la distancia angular medida desde el meridiano de referencia (generalmente el Meridiano de Greenwich) hacia el este o el oeste.

4.3.4.2. Historia

“El sistema de coordenadas UTM fue desarrollado por el cuerpo de ingenieros del ejército de los Estados Unidos en la década de 1940. El sistema se basó en un modelo elipsoidal de la tierra; se usó el elipsoide de Clarke de 1866 para el territorio de los 48 estados contiguos, para el resto del mundo incluidos Alaska y Hawái, se usó el elipsoide internacional, actualmente se usa el elipsoide WGS84 como modelo de base para el sistema de coordenadas UTM.

Con anterioridad al desarrollo del sistema de coordenadas UTM varios países europeos ya habían experimentado la utilidad de mapas cuadriculados, en proyección conforme, al cartografiar sus territorios en el período de entreguerras. El cálculo de distancias entre dos puntos con esos mapas sobre el terreno se hacía más fácil usando el teorema de Pitágoras, al contrario que con las fórmulas trigonométricas que había que emplear con los mapas referenciados en longitud y latitud. En los años de post-guerra estos conceptos

se extendieron al sistema de coordenadas basado en las proyecciones Universal Transversa de Mercator y Estereográfica Polar Universal, que es un sistema cartográfico mundial basado en cuadrícula recta.

La proyección transversa de Mercator es una variante de la proyección de Mercator que fue desarrollada por el geógrafo flamenco Gerardus Mercator en 1569. Esta proyección es conforme, es decir, que conserva los ángulos y casi no distorsiona las formas pero inevitablemente sí lo hace con distancias y áreas. El sistema UTM implica el uso de escalas no lineales para las coordenadas X e Y (longitud y latitud cartográficas) para asegurar que el mapa proyectado resulte conforme. las coordenadas UTM, son también reconocidas como coordenadas planas.”⁴¹

Con relación al territorio guatemalteco, el registro de información catastral establece en el Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del Registro de Información Catastral de Guatemala, específicamente en la página 80, establece lo siguiente: “Esta guía tiene la finalidad de normar los procesos para la representación de forma gráfica del inventario de tipo predial a nivel nacional. Toda información de tipo gráfico debe de estar referida a la proyección Guatemala Transversal Mercator (GTM) Zona 15.5.

Al concluir la elaboración de los archivos gráficos y el proceso de control de calidad, estos serán integrados a la base de datos institucional a través de los procesos tecnológicos necesarios para su utilización en todo el proceso catastral.

⁴¹ https://es.wikipedia.org/wiki/Sistema_de_coordenadas_universal_transversal_de_Mercator
(Consulta 02/06/2023)

La aplicación del Sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) ha traído importantes mejoras en la precisión y facilidad de uso de la cartografía y la medición de ubicaciones geográficas. Mediante una proyección específica y una cuadrícula rectangular, el UTM ha simplificado el cálculo de distancias y direcciones, mejorando la precisión de los datos. Además, la estandarización global del sistema ha facilitado el intercambio de información geoespacial y promovido la interoperabilidad entre diferentes países y organizaciones, impulsando avances significativos en el campo de la ubicación geográfica.

4.3.4.3. Coordenadas Universal Transversal de Mercator

Las coordenadas UTM (*Universal Transverse Mercator*) son un sistema geodésico que se utiliza para representar ubicaciones en la superficie terrestre. Este sistema divide la Tierra en múltiples zonas, cada una de ellas basada en una proyección cilíndrica transversal de Mercator. Cada zona tiene un meridiano central y una proyección cartográfica específica que minimiza las distorsiones de forma y ángulo en comparación con la proyección de Mercator estándar.

En el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator, las ubicaciones se representan mediante dos valores numéricos: una coordenada "X" que indica la distancia hacia el este o el oeste a partir del meridiano central de la zona, y una coordenada "Y" que indica la distancia hacia el norte o el sur a partir del ecuador. Estas coordenadas se expresan generalmente en metros y se utilizan para georreferenciar puntos y representar características geográficas en mapas y sistemas de información geográfica.

La georreferenciación y verificación física de predios son procesos esenciales para garantizar la precisión de los registros de propiedad. Estos procedimientos evitan fraudes, errores administrativos y conflictos legales al alinear de manera precisa la ubicación física con la información registrada. Además, fomentan la confianza en el sistema legal, respaldan la planificación urbana y la gestión del territorio, y optimizan la eficiencia en la administración pública. En resumen, la georreferenciación y verificación física son fundamentales para una gestión efectiva de la propiedad y un desarrollo sostenible.

Las coordenadas Universal Transversal de Mercator ofrecen una mayor precisión en comparación con otros sistemas de coordenadas como la longitud y la latitud, ya que las distancias se miden en metros, lo que facilita el cálculo de distancias y direcciones. Además, al ser un sistema basado en zonas, permite una representación más precisa de áreas geográficas específicas al minimizar las distorsiones asociadas con otras proyecciones. Esto es especialmente útil en aplicaciones como la cartografía, la topografía, la navegación y la planificación urbana, donde la precisión espacial y la compatibilidad de los datos son fundamentales.

4.3.5. Coordenadas Guatemala Transversal Mercator

Las coordenadas Guatemala Transversal Mercator (GTM) son un sistema de coordenadas cartográficas utilizado en Guatemala, basadas en el sistema Universal Transversal de Mercator, pero adaptadas específicamente para Guatemala. Ambos sistemas utilizan una proyección cilíndrica que conserva la forma y la escala en pequeñas áreas, lo que permite una representación plana más precisa de la superficie de la Tierra.

Sin embargo, cada zona GTM en Guatemala tiene un origen y una fórmula de proyección específica que se diferencia del sistema UTM estándar.

La proyección Guatemala Transversal Mercator se utiliza en Guatemala para representar de manera precisa y uniforme la información geográfica y catastral. Esta proyección divide el territorio guatemalteco en varias zonas, cada una con un huso de 6 grados de longitud. La zona 15.5 es la zona utilizada para la representación gráfica de tipo predial a nivel nacional.

4.3.6. Redes de Apoyo

La red de apoyo es un componente fundamental en el proceso catastral en Guatemala, consiste en un conjunto de puntos topográficos que se utilizan como referencias para llevar a cabo mediciones y establecer coordenadas geográficas precisas en la cartografía catastral.

Existen diferentes categorías de la red de apoyo catastral, como la Red de Apoyo Catastral Activa (RAC-A), la Red de Apoyo Catastral Uno, la Red de Apoyo Catastral Dos y la Red de Apoyo Catastral Tres. Cada una de estas categorías tiene características específicas en cuanto a su orden, ubicación y número correlativo.

La Red de Apoyo Catastral Activa (RAC-A) es la más específica y precisa, y se utiliza como referencia principal en el proceso catastral. Por otro lado, la Red de Apoyo Catastral Uno y la Red de Apoyo Catastral Dos son redes establecidas por el Registro de

Información Catastral de Guatemala y se relacionan con la Red Geodésica Nacional.

Estas redes tienen diferentes requisitos de precisión y método de establecimiento, pero su objetivo principal es servir como referencia para el levantamiento de áreas urbanas, centros poblados y zonas de alta densidad predial.

La Red de Apoyo Catastral Tres, esta red tiene características y requisitos diferentes a las anteriores, aun así, también está relacionadas con el apoyo topográfico y geodésico en el proceso catastral.

Las redes de apoyo se relacionan con las coordenadas Guatemala Transversal de Mercator (GTM) en el sentido de que utilizan sistemas de navegación y posicionamiento satelital referidos a estaciones geodésicas específicas para llevar a cabo la georreferenciación de los puntos topográficos.

4.4. Requisitos para la inscripción de inmuebles ubicados en zonas declaradas en proceso catastral ante el registro general de la propiedad

A continuación, se desarrollarán los requisitos solicitados por el Registro General de la Propiedad para la solicitud de inscripción de bienes inmuebles de predios que forman parte de un territorio declarado en proceso catastral o catastrado siendo estos:

- a. Testimonio de la escritura pública
- b. Pago del impuesto al valor agregado
- c. Pago del impuesto de timbres fiscales y especies fiscales

- d. Plano topográfico
- e. Certificado emitido por el registro de información catastral
- f. Pago de arancel registral

4.4.1. Primer testimonio de la escritura pública

Según lo establecido en el Artículo 66 de Código de Notariado, Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala, establece que: "Testimonio es la copia fiel de la escritura matriz, de la razón de auténtica o legalización o del acta de protocolación, sellada y firmada por el Notario autorizante o por el que deba sustituirlo, de conformidad con la presente ley."

El primer testimonio de la escritura pública es la copia fiel y auténtica del original de la escritura que contiene el contrato.

En este sentido, el primer testimonio se convierte en una evidencia legalmente válida y confiable, ya que garantiza la exactitud y veracidad de todos los términos y condiciones establecidos en el contrato. Al ser una copia fiel del documento, se busca preservar su integridad y asegurar que no se produzcan alteraciones o modificaciones indebidas.

Dentro del contexto de una compraventa o donación de un bien inmueble, el primer testimonio se genera con el propósito de ser entregado al comprador o donatario como un respaldo legal y probatorio de su adquisición o recepción. El testimonio es esencial



para que el comprador o donatario pueda ejercer plenamente sus derechos sobre el bien inmueble en cuestión.

Asimismo, es importante destacar que el primer testimonio también puede tener otras funciones relevantes. Por ejemplo, puede ser requerido por entidades financieras o instituciones legales para verificar la titularidad del bien inmueble, la existencia del contrato y su correcta formalización, una de las funciones principales es ser plena prueba en caso de disputas o controversias legales relacionadas con la transacción.

4.4.2. Pago de impuestos correspondientes

En el primer testimonio otorgado en favor del interesado, el cual debe ser objeto de inscripción en el Registro General de la Propiedad, resulta un requisito esencial el pago del impuesto que grava el contrato consignado en dicho instrumento.

4.4.2.1. Impuesto al valor agregado I.V.A.

La Ley del Impuesto al Valor Agregado, Decreto número 27-92 del Congreso de la República de Guatemala, establece las disposiciones relacionadas con el hecho generador del impuesto. En el Artículo 3, detalla diversos casos en los cuales se están afectos a algunos contratos.

En primer lugar, según el inciso 1 del mencionado Artículo, el impuesto al valor agregado se genera por la venta o permuta de bienes muebles o de derechos reales constituidos



sobre ellos. Esto implica que cualquier transacción comercial que involucre enajenación o intercambio de bienes muebles, así como la transferencia de los derechos reales asociados a ellos, está sujeta al pago de este impuesto.

Asimismo, el inciso 8 del mismo Artículo establece claramente que la venta o permuta de bienes inmuebles también constituye un hecho generador del impuesto al valor agregado.

Esto significa que las transacciones que implican la venta o el intercambio de bienes inmuebles, como casas, terrenos o edificios, están sujetas al pago de este impuesto de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

En la misma norma, en el inciso 9 del Artículo 3 se especifica que la donación entre vivos de bienes inmuebles también es considerada un hecho generador del impuesto al valor agregado. Esto implica que cuando se realiza una donación de un bien inmueble de manera gratuita y voluntaria, esta acción también está sujeta al pago de dicho impuesto.

Es importante tener en cuenta que los contratos mencionados anteriormente son aquellos que están legalmente afectos al pago del 12% del impuesto al valor agregado. Es decir, tanto la primera venta de un inmueble como las desmembraciones, siempre estarán sujetas al pago de este impuesto en su tasa máxima.

No obstante, en las compraventas subsiguientes de un mismo bien inmueble, se aplicará una tasa reducida del 3% del impuesto al valor agregado. Esto significa que cuando se

realicen transacciones posteriores de compraventa sobre el mismo inmueble, después de la primera venta, se pagará una tasa menor de impuesto.

4.4.2.2. Impuesto de timbres fiscales y papel sellado

De acuerdo con lo estipulado en la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos, Decreto 37-92 del Congreso de la República de Guatemala, se establece en el Artículo 2 los documentos afectos, los que incluyen aquellos que contengan los actos y contratos mencionados en el inciso 9. En particular, se hace referencia a las segundas y posteriores ventas o permutas de bienes inmuebles.

Esta disposición legal busca regular y gravar las transacciones de compraventa o permuta que involucren bienes inmuebles cuando se trata de operaciones sucesivas, es decir, cuando el mismo inmueble es objeto de una segunda o subsiguiente transacción. De esta manera, se establece un marco normativo que busca asegurar la recaudación de los impuestos correspondientes a estas operaciones específicas, a través del uso de timbres fiscales y papel sellado especial para protocolos.

Con este impuesto se busca garantizar la equidad tributaria, asegurando que todas las transacciones de esta naturaleza estén sujetas al cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondientes.

4.4.3. Plano topográfico

Consiste en la elaboración de un plano en hoja oficio que representa gráficamente el polígono topográfico del predio objeto de la inscripción. Este plano tiene como objetivo proporcionar una representación visual precisa y detallada de la configuración espacial del inmueble.

En el proceso de elaboración del plano, se registran elementos clave como los azimuts, que son los ángulos formados entre el Norte geográfico y las líneas trazadas entre el observador y los puntos de interés dentro del polígono. Estos azimuts son fundamentales para establecer la orientación y dirección de las mediciones en el terreno.

Además de los azimuts, se registran las distancias entre los vértices del polígono topográfico. Estas distancias representan las longitudes reales de los segmentos que unen los puntos relevantes dentro del polígono. Este detalle es esencial para proporcionar información precisa sobre las dimensiones del terreno y las relaciones espaciales entre los diferentes puntos del polígono.

Otro elemento importante que se incluye en el plano son las colindancias. Estas se refieren a los límites o fronteras que comparten el polígono con otras propiedades o áreas adyacentes. Las colindancias se representan de manera clara y precisa en el plano, indicando los puntos de intersección y los segmentos que definen dichos límites.

Es fundamental destacar que el plano debe estar firmado, sellado y timbrado por un profesional agrimensor para la realización de los trabajos de topografía, según lo establece el Artículo 45, literal a de la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005, del Congreso de la República de Guatemala. Esto implica que el plano debe ser elaborado y certificado por un experto competente y debidamente cualificado en el campo de la topografía. La firma del profesional afín asegura la validez y confiabilidad del plano, garantizando su precisión y conformidad con los estándares y normativas aplicables.

4.4.4. Pago de arancel registral

El Registro General de la Propiedad, como entidad encargada de gestionar y mantener un registro completo y actualizado de los derechos de propiedad, opera bajo el marco de un Arancel General que regula los honorarios por los servicios que presta. Dicho arancel se encuentra establecido en el Acuerdo Gubernativo 325-2005, el cual fue publicado en el Diario de Centroamérica el 21 de julio del año 2005.

La implementación de este arancel fue motivada por la necesidad y conveniencia de asegurar que los Registros de la Propiedad cuenten con ingresos razonables y suficientes para su adecuado funcionamiento, continua modernización y desarrollo. Los servicios proporcionados por los registros de la propiedad, tales como la inscripción, anotación o cancelación de actos o contratos en bienes muebles o inmuebles, así como otros servicios relacionados, están sujetos a los honorarios establecidos en este arancel de la siguiente manera:



4.4.4.1. Asuntos de valor determinado

De acuerdo con el Arancel establecido, por la inscripción de contratos, actos o documentos de valor determinado o determinable, se aplicará una tarifa mínima de 160 quetzales cuando el valor sea inferior a 10,000 quetzales. En caso de que el valor sea igual o supere los 10,000 quetzales, se deberá pagar adicionalmente un quetzal con 50 centavos por cada millar o fracción del excedente.

Por otro lado, en el caso de la inscripción de contratos de promesa o de inscripción de hipoteca para garantizar saldo insoluto, se establece una tarifa fija de 250 quetzales.

4.4.4.2. Asuntos de valor indeterminado

Por la inscripción anotación de toda clase de contratos actos o documentos de valor indeterminado de sus modificaciones y cancelaciones, aunque mencionen valores 160 quetzales.

4.4.5. Anotaciones

Por cada anotación de demanda, embargo, orden judicial, disposición o resolución administrativa, así como anotaciones de testamentos o donaciones por causa de muerte u otras circunstancias, incluyendo sus modificaciones y cancelaciones, se aplica una tarifa de 160 quetzales por cada anotación realizada.

Por la anotación preventiva de contratos o de su prórroga 100 quetzales.

4.4.6. Razonamiento de documentos

Por razonar documentos de contratos inscritos con anterioridad, se establece una tarifa de 50 quetzales por cada inscripción que se transcribe. Esta tarifa se aplica cuando se requiere la actualización de la información relacionada con los contratos previamente inscritos, asegurando la integridad y precisión de los registros.

Asimismo, por la razón indicando el lugar que ocupan los gravámenes que se inscriban sobre los bienes, se establece una tarifa de 50 quetzales, siempre y cuando exista una solicitud expresa por parte del interesado.

4.4.7. Rechazo o suspensión de documentos

Por el rechazo o suspensión justificados de cada documento o documentos relacionados entre sí, se establece una tarifa de 25 quetzales. Esta tarifa se aplica en los casos en los que, por motivos justificados, se deniega o suspende la inscripción de un documento o de documentos vinculados. Es importante destacar que esta tarifa se cobra siempre y cuando no se haya solicitado previamente la anotación preventiva y, en caso de ser procedente, se haya realizado.



4.5. Análisis de la Investigación

El primer capítulo se muestra la importancia de la plataforma jurídica con la que cuenta el Estado de Guatemala, en la que se garantiza el derecho de propiedad con el que cuentan las personas por tanto los habitantes del país, y es a través de la norma suprema como lo es la Constitución Política de la Republica de Guatemala, que contempla y garantiza los derechos fundamentales de cada individuo; y dentro de estos derechos esta, el derecho a la propiedad regulado en el Artículo 39, con el cual se obtiene la seguridad y certeza jurídica que tiene obligación el estado de resguardar, dando así seguridad y protección a los individuos en el ejercicio del dominio que poseen sobre sus bienes muebles o inmuebles.

Para dar cumplimiento a los deberes El Estado de Guatemala, lo hace a través de la aplicación del principio de control, que implica que los poderes públicos deben actuar de acuerdo con la Constitución Política de la República de Guatemala, lo que incluye el respeto y protección del derecho a la propiedad, y con el principio de estabilidad, que busca garantizar la durabilidad de las disposiciones constitucionales relacionadas con el derecho de propiedad.

Al establecer estas normas jurídicas se determinó la relación con el Derecho Administrativo, ya que al determinar los órganos administrativos de la administración pública se concluyó el funcionamiento del Registro General de la Propiedad como registro público actualizado de los bienes inmuebles inscribibles y sus propietarios, relacionado con el Derecho Registral.

En el segundo capítulo podemos concluir que el Registro General de la Propiedad cumple dos funciones principales: la publicidad registral y la seguridad jurídica. La publicidad registral permite el acceso público a la información inscrita, mientras que la seguridad jurídica brinda certeza y estabilidad a los derechos registrados, por otra parte, se destaca la función notarial en el derecho registral, que también otorga certeza y valor jurídico a los documentos a través de la fe pública que les ha otorgado a los notarios al autorizar instrumentos públicos, con los cuales por medio del testimonio de la escritura pública se realiza la inscripción de bienes inmuebles.

En la investigación se desarrolló en el tercer capítulo la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005, del Congreso de la República de Guatemala, en el que se establece el Registro de Información Catastral (RIC) como la autoridad competente en materia catastral, cuenta con el Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales, teniendo como resultado información relacionada a la ubicación de los predios, nombre del ó los propietarios y elementos topográficos que conforman un polígono a registrar, a la vez se analizó que al autorizar el plano del futuro predio a registrar, a este se le asigna un número denominado Código de Clasificación Catastral, este Código es el dato integrado por números que representan, por su orden, el departamento, el municipio, el polígono catastral y el predio.

A la vez se pudo comprobar que al ingresar al portal del Registro de Información Catastral, en el apartado Geo portal Institucional, se puede ingresar el Código de Clasificación Catastral de un predio y este ser ubicado de manera geo referenciada, ya que este código posibilita la verificación y reubicación de los elementos físicos que

delimitan un predio, en caso de que sean modificados por terceros, con la información que está inmersa en el código se garantizar la exactitud del área registrada y la correcta ubicación de elementos como cercas, que establecen los límites de las propiedades.

En la presente investigación se estableció la relación del Registro de información Catastral y el Registro General de la Propiedad, ya que para registrar una propiedad en una zona declarada en proceso catastral, el Registro General de la Propiedad requiere, además de los documentos necesarios en zonas no catastradas o no declaradas en proceso catastral, la presentación de un plano topográfico georreferenciado, este plano debe estar debidamente firmado, sellado y timbrado por un profesional agrimensor con la habilitación correspondiente o debidamente autorizado y se solicita la certificación emitida por el Registro de Información Catastral, en la cual se incluye el Código de Clasificación Catastral de la propiedad en cuestión.

En cuanto a la Escritura Pública, la única información necesaria para identificar un inmueble registrado son la finca, el folio y el libro, datos que son obtenidos del testimonio de la escritura pública del bien inmueble objeto de una desmembración para el caso de bienes en zonas ya catastradas o en caso de no tener el testimonio de una consulta electrónica que permite al notario la verificación del estado actual de la finca objeto de una desmembración o de una compraventa , la cual es solicitada ante el Registro General de la Propiedad vía electrónica.

En cuanto a la importancia de implementar el Código de Clasificación Catastral en las escrituras públicas sobre bienes inmuebles que se encuentren en zonas donde ya existe

catastro o en proceso de catastro, se llevó a cabo una encuesta a doce notarios establecidos en el municipio de Antigua Guatemala, departamento Sacatepéquez, la cual, actualmente es una zona en proceso catastral. El objetivo de la encuesta fue determinar si los profesionales incluyen en la escritura pública el Código de Clasificación Catastral de los inmuebles objeto de los contratos.

De la encuesta realizada se obtuvo como resultado que de la totalidad de los encuestados el cien por ciento coincidieron en que no es necesario incluir el Código de Clasificación Catastral en la Escritura Pública para efectuar la inscripción de bienes inmuebles situados en dicho departamento, esta opinión se basa en el hecho de que el Registro General de la Propiedad no requiere su inclusión de este código en la escritura pública para dicho trámite.

Sin embargo, es necesario que el Código de Clasificación Catastral sea consignado en la escritura pública con la misma importancia que el resto de información, ya que este dato representa la inscripción de la información física del predio a registrar, por lo que se debe modificar los requisitos establecidos en el Reglamento de los Registros de la Propiedad. Acuerdo Gubernativo 30-2005, Reglamento de los Registros de la Propiedad, emitido por el presidente de la Republica en consejo de ministros. Como solución del problema planteado en la presente investigación, se recomienda que el Registro General de la Propiedad incluya como requisito adicional el Código de Clasificación Catastral. Para lograrlo, será necesario modificar la Guía Registral número diez. Esta acción fortalecerá el respaldo jurídico de las características topográficas de la finca mediante el documento público.

CONCLUSIÓN DISCURSIVA

En este estudio se verificó que actualmente no existe una normativa que exija la incorporación del Código de Clasificación Catastral en las escrituras públicas para el registro de propiedades en zonas en proceso catastral o ya catastradas. No obstante, en virtud del principio de libertad de redacción establecido en el Código Civil, los notarios tienen la facultad de incluir este código en los documentos públicos que autoricen. Esto fortalecería el propósito de la Ley de Registro de Información Catastral, Decreto Número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala.

Como recomendación, se sugiere la implementación del Código de Clasificación Catastral en los datos obtenidos de la consulta electrónica emitida por el Registro General de la Propiedad, con el objetivo de fortalecer la conexión entre los aspectos legales y técnicos, permitiendo fortalecer jurídicamente la ubicación precisa de los bienes inmuebles y las características topográficas de las fincas registradas.





ANEXO

Entrevistas

Durante el mes de febrero de 2023, se llevó a cabo una entrevista a doce notarios en el municipio de Antigua Guatemala, departamento de Sacatepéquez. Esta entrevista tuvo como objetivo obtener una muestra representativa del porcentaje de notarios que consideran el Código de Clasificación Catastral al autorizar una Escritura Pública para la enajenación de un bien inmueble.

La realización de esta entrevista fue motivada por el hecho de que el municipio de Antigua Guatemala es una zona declarada en proceso catastral. Con el fin de obtener información precisa sobre la práctica y el cumplimiento de la normativa catastral en esta área, se diseñaron una serie de preguntas específicas que fueron planteadas a los notarios participantes.

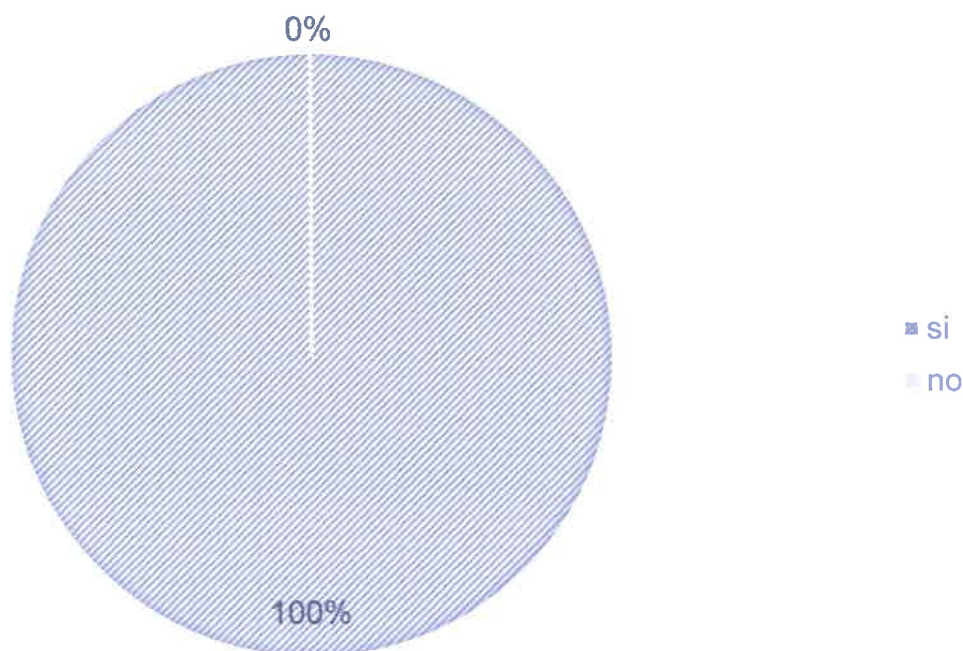
Los resultados de esta entrevista proporcionarán una visión sobre el grado de consideración que los notarios tienen hacia el Código de Clasificación Catastral al momento de autorizar las Escrituras Públicas de enajenación de bienes inmuebles. Estos datos serán de relevancia para evaluar la aplicación efectiva de la normativa catastral.

1. ¿Sabe lo que es el Registro de Información Catastral?

Respuestas:

doce (12) respondieron que SI, mientras que Cero (0) respondieron que NO, con lo que podemos determinar que el 100% de los entrevistados tienen conocimiento de lo que es el Registro de Información Catastral.

RESULTADOS DE LA PREGUNTA 1

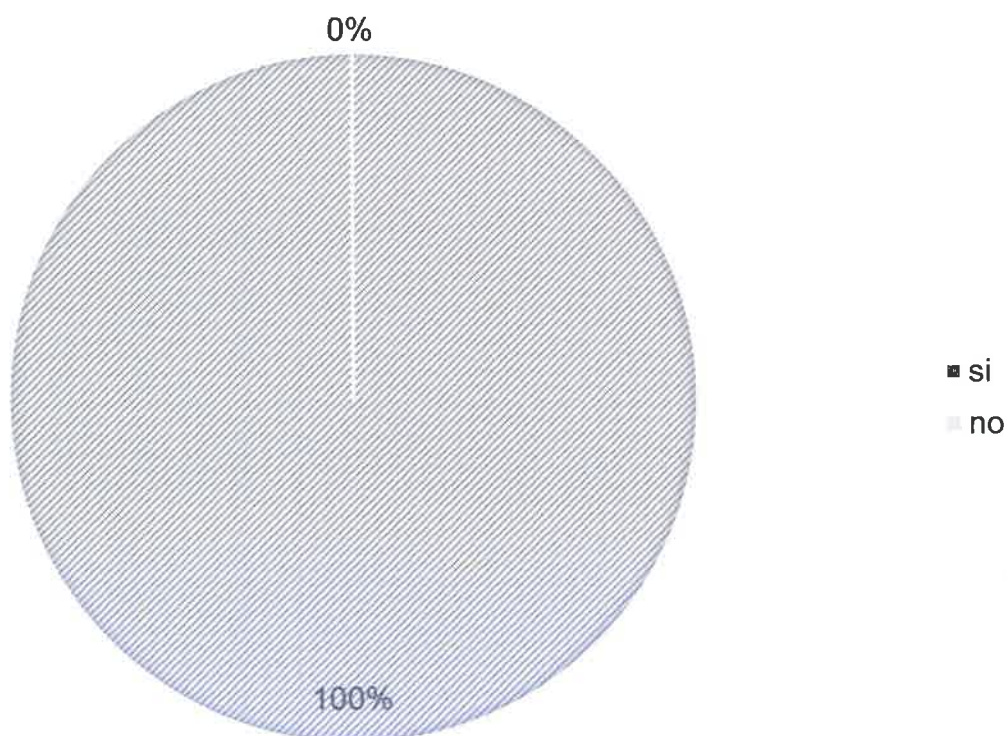


2. ¿Conoce la Ley del Registro de Información Catastral Decreto 41-2005?

Respuestas:

doce (12) respondieron que SI, mientras que Cero (0) respondieron que NO, con lo que podemos determinar que el 100% de los entrevistados tienen conocimiento de la Ley del Registro de Información Catastral Decreto 41-2005. En todos los casos se amplió que, si conocen dicha ley, pero no haberla leído.

RESULTADOS DE LA PREGUNTA 2

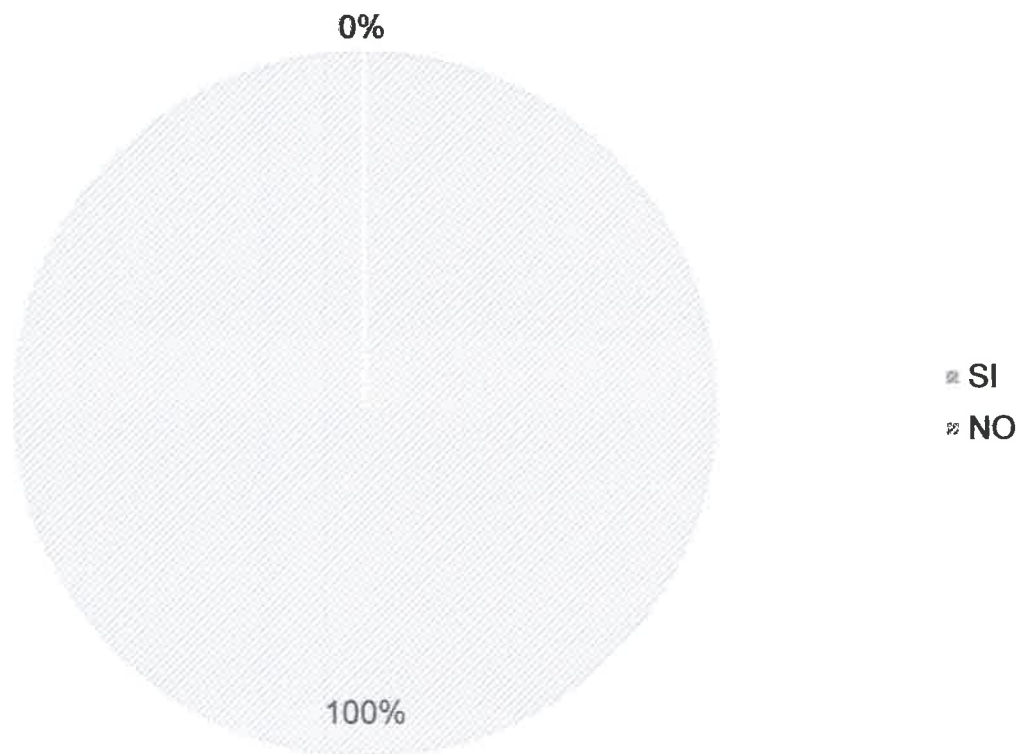


3. ¿Conoce el Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del Registro de Información Catastral?

Respuestas:

Cero (0) respondieron que SI, mientras que doce (12) respondieron que NO, con lo que podemos determinar que el 100% de los entrevistados **no** tienen conocimiento del Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del Registro de Información Catastral.

RESULTADOS DE LA PREGUNTA 3

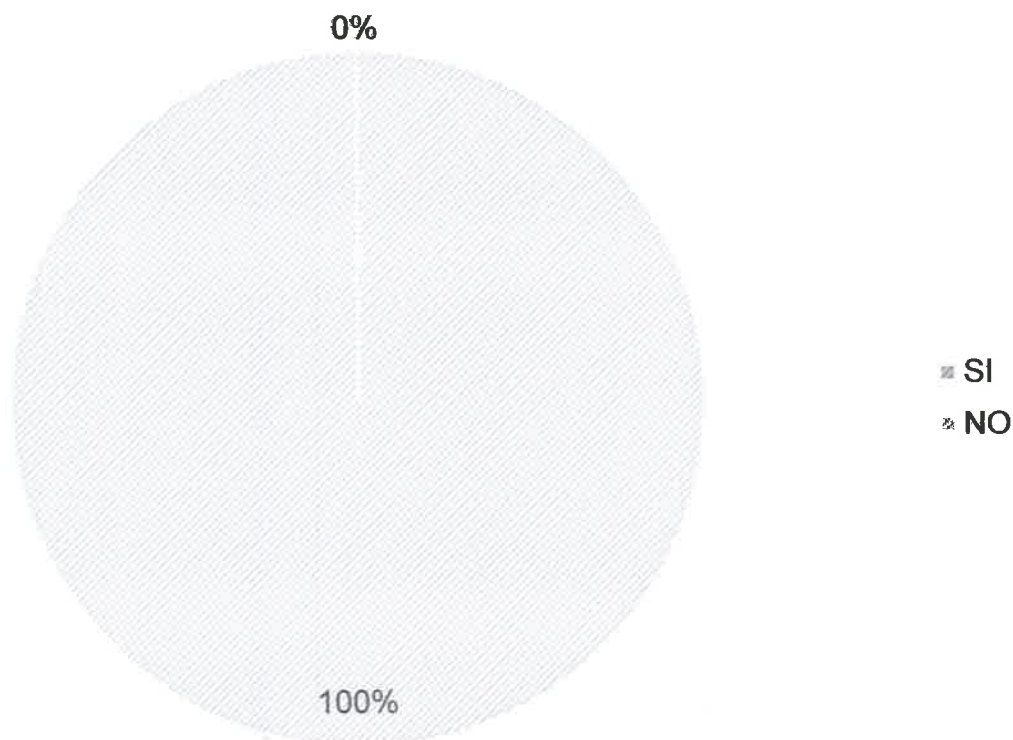


4. ¿Sabe que es el Código de Clasificación Catastral?

Respuestas:

Cero (0) respondieron que SI, mientras que doce (12) respondieron que NO, con lo que podemos determinar que el 100% de los entrevistados **no** tienen conocimiento del Código de Clasificación Catastral.

RESULTADOS DE LA PREGUNTA 4

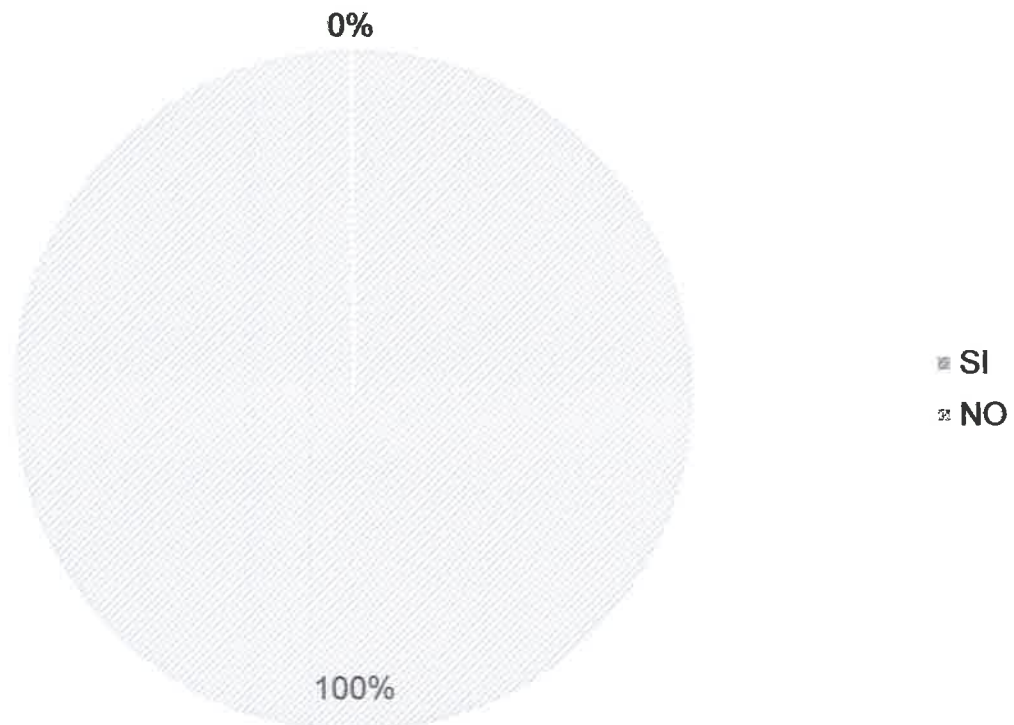


5. ¿Conoce lo que son las coordenadas UTM?

Respuestas:

Cero (0) respondieron que SI, mientras que doce (12) respondieron que NO, con lo que podemos determinar que el 100% de los entrevistados **no** tienen conocimiento de que son las coordenadas UTM.

RESULTADOS DE LA PREGUNTA 5

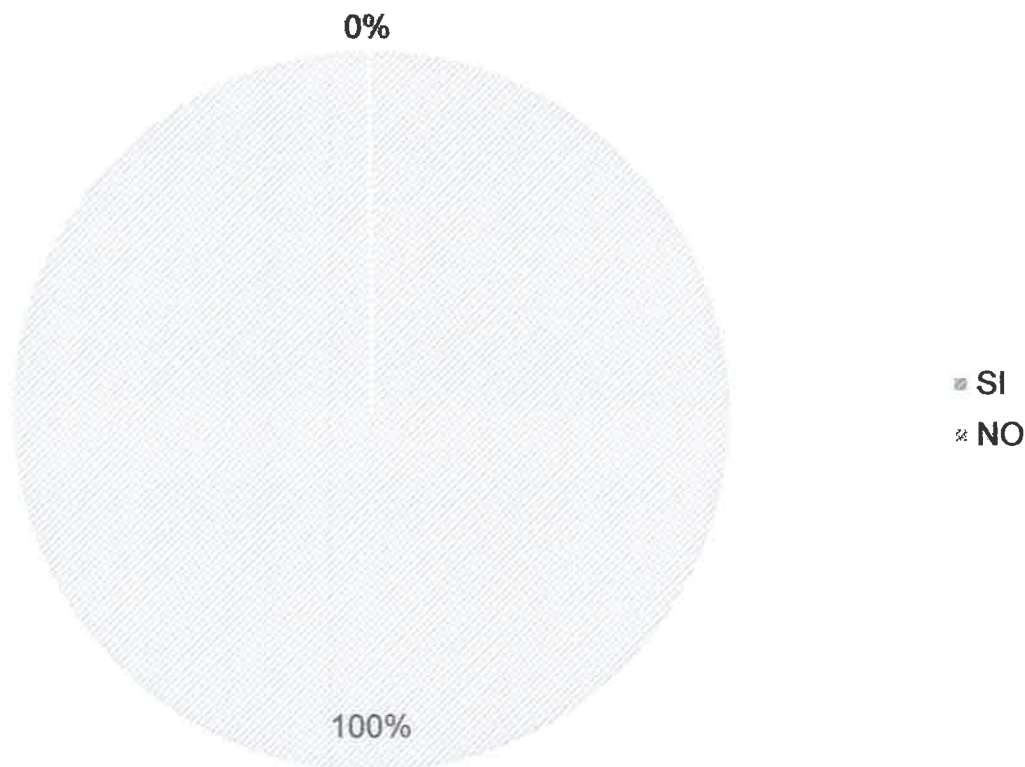


6. ¿Consigna el Código de Clasificación Catastral en la Escritura Pública que usted autoriza con relación al registro de bienes inmuebles?

Respuestas:

Cero (0) respondieron que SI, mientras que doce (12) respondieron que NO, con lo que podemos determinar que el 100% de los entrevistados no Integra el Código de Clasificación Catastral en la Escritura Pública que usted autoriza con relación al registro de bienes inmuebles.

RESULTADOS DE LA PREGUNTA 6

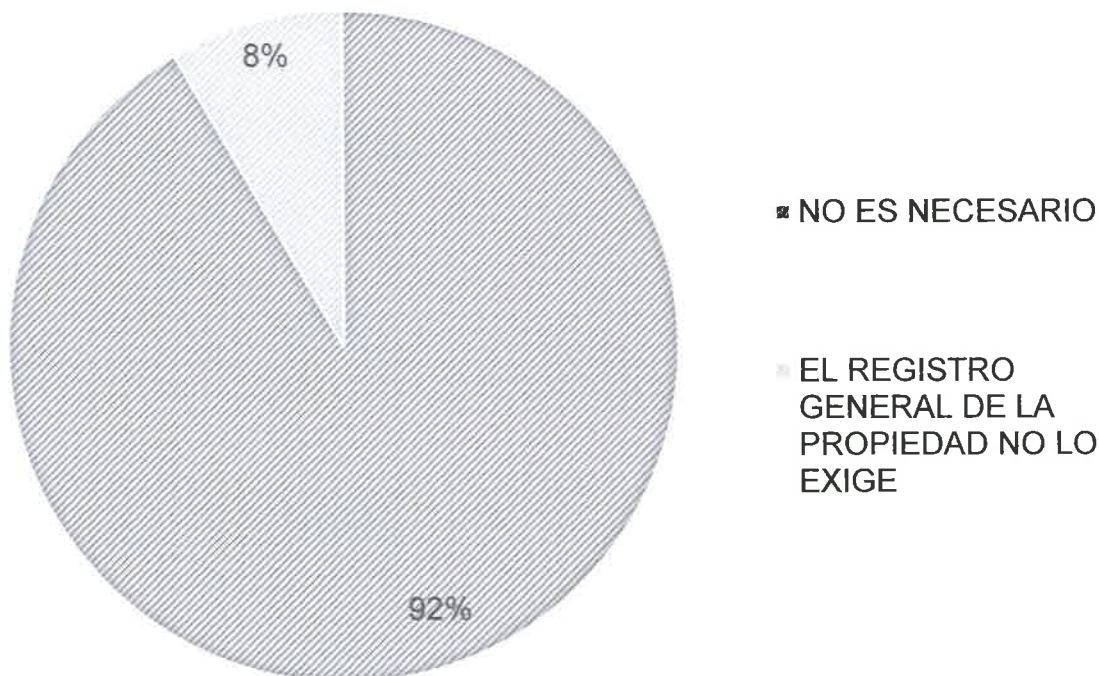


7. ¿Por qué no consigna el Código de Clasificación Catastral en la Escritura Pública que usted autoriza con relación al registro de bienes inmuebles?

Respuestas:

Once (11) respondieron que, **NO ES NECESARIO**, mientras que uno (1) respondió que **EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD NO LO EXIGE**, con lo que podemos determinar que el 100% de los entrevistados no considera necesario la consignar el Código de Clasificación Catastral en la Escritura Pública para el registro de bienes inmuebles.

RESULTADOS DE LA PREGUNTA 7





BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR GUERRA, Vladimir Osman. **Derechos reales**. Guatemala, Guatemala, Orión, 2007.
- BIELSA, Rafael, **derecho constitucional**. Buenos Aires, Argentina: Ediciones Pirámide S.A. 2004.
- CABANELLA DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. 18ª. Edición, Buenos Aires, Argentina. Heliasta, 2006.
- CALDERÓN MORALES, Hugo Haroldo. **Derecho administrativo parte general**. 1ª. Edición, Guatemala, Guatemala. Orión, 2006.
- CALDERÓN MORALES, Hugo Haroldo. **Derecho administrativo parte especial**. 5ª. Edición, Guatemala, Guatemala. Orión, 2005.
- CALDERÓN MORALES, Hugo Haroldo. **Derecho procesal administrativo**. Guatemala, Guatemala. Imprenta Castillo, 1995.
- Consejo económico y social de Guatemala, **Análisis de los avances del catastro nacional: El caso del Registro de Información Catastral (RIC)**, Guatemala, Guatemala. 2009.
- FUENTES PACAY, Pedro Emilio. **Derecho registral**. Universidad Rafael Landívar. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala. Noviembre, 2015.
- LAVINIA FIGUEROA, Claudia; UBALDO RAMÍREZ, Daniel. **Derecho registral I**. Guatemala. Editorial Zona Grafica.
- MUÑOZ, Nery Roberto, MUÑOZ ROLDAN, Rodrigo. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**. 1ª Edición, Infoconsult Editores. Guatemala, Guatemala, 2005.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. 30ª. Edición Actualizada, Buenos Aires, Argentina. Heliasta, 2004.
- PARADA, Ramón. **Concepto y fuentes del derecho administrativo**. 2ª. Edición, Barcelona, España. Marcial Pons, 2012.
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. 2t. Derechos reales. 3a Ed. Madrid, España. Ediciones Pirámide S.A. 1976

RODRÍGUEZ-ARANA MUÑOZ, Jaime. **Derecho administrativo español.** España Editorial Arazandi, 2005.

VITERI ECHEVERRIA, Ernesto R. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco (Parte Especial).** 2ª reimpresión de la 2ª edición actualizada, Guatemala, Guatemala, Serviprensa, S.A. 2007

Constitución política de la república de Guatemala, Asamblea Nacional Constituyente, 1986.

Código civil. Decreto ley 106, Enrique Peralta Azurdia, jefe de Gobierno de Guatemala, 1963.

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

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

Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Espacial para Protocolos. Decreto 37-92, del Congreso de la República.

Arancel General para los Registros de la Propiedad. Acuerdo Gubernativo 325-2005, Arancel General para los Registros de la propiedad, emitido por el presidente de la Republica en consejo de ministros.

Reglamento de los Registros de la Propiedad. Acuerdo Gubernativo 30-2005, Reglamento de los registros de la propiedad, emitido por el presidente de la Republica en consejo de ministros.

Reglamento – Arancel, Inmovilización de bienes ley de bienes mostrencos. Registro General de la Propiedad. 12ª Edición, Guatemala 2012.

Manual de Organización y Funciones. Registro General de la Propiedad. Tercera Edición, Actualización 2019. Guatemala 2019.

Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del Registro de Información Catastral de Guatemala. Guatemala, 2020

Ley de catastro del Estado de México. 1999

Ley Registral para la ciudad de México. 2018



Código de normativa catastral de España. 2020

LUCAS HERRERA, Víctor Guillermo. Antecedentes y aspectos generales del derecho registral, y análisis jurídico comparativo de normativa registral guatemalteca con normativa registral extranjera. Universidad Rafael Landívar. Facultad de Ciencias Jurídicas Y Sociales. Guatemala. Mayo, 2017.

IXQUIAC AGUILAR, Kabawil. La función notarial y el instrumento público protocolar, frente al desarrollo tecnológico informático del documento electrónico. Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala. Noviembre, 2009.

MORALES MORALES, Silvia Aracely. La seguridad jurídica de los libros electrónicos del Registro General de la Propiedad de Guatemala. Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala. Noviembre, 2009.

ORELLANA GALVÁN, Mirna María. Reformas a la Constitución Política de la República de Guatemala en 1993, Relativas al Organismo Judicial. Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala. Agosto, 2010.

GONZÁLEZ PELICÓ, Edgar Eduardo. Análisis jurídico de la justicia constitucional y de la sujeción de la administración pública a la ley y al derecho para la existencia de un sistema jerárquico de validez en Guatemala. Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala. Diciembre, 2014.

<https://www.rgp.org.gt/historia>. (Consulta 15/06/2021)

<https://libre.rgp.org.gt/admin/archivos/doc1444.pdf>. (Consulta 15/06/2021)

<https://www.rgp.org.gt/edit?id=7> (Consulta 15/06/2021)

<https://dpej.rae.es/lema/registro-de-la-propiedad>. (Consulta 15/06/2021)

<https://www.significados.com/derecho-administrativo/> (Consulta 17/05/2022)

<https://estuderecho.com/> Principios generales del derecho administrativo (Consulta 17/05/2022)



<https://www.defensafiscalrd.com/artiacuteculos/breve-explicacion-del-origen-del-derecho-administrativo>. (Consulta 10/04/2022)

[https://dle.rae.es/sistema de posicionamiento global](https://dle.rae.es/sistema-de-posicionamiento-global). (Consulta 02/06/2023)

<https://dle.rae.es/GPS>. (Consulta 02/06/2023)

https://www.urbipedia.org/hoja/Sistema_de_Coordenadas_Universal_Transversal_de_Mercator (Consulta 02/06/2023)

https://es.wikipedia.org/wiki/Sistema_de_coordenadas_universal_transversal_de_Mercator. (Consulta 02/06/2023)

<https://www.gps.gov/spanish.php>. (Consulta 02/06/2023)

<https://www.prensalibre.com/economia/el-desarrollo-de-construccion-inmobiliaria-del-pais-crece-a-pasos-agigantados-y-su-monto-de-facturacion-no-disminuyo-durante-la-crisis/> (Consulta 02/06/2023)