

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



**PLANOS DE REGISTRO CATASTRADOS COMO
APORTE A LA SEGURIDAD Y CERTEZA JURÍDICA
EN MATERIA REGISTRAL INMOBILIARIA**

CLAUDIA MARISOL MOSCOSO MALDONADO

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2006.

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

**PLANOS DE REGISTRO CATASTRADOS COMO APOORTE A LA SEGURIDAD Y
CERTEZA JURÍDICA EN MATERIA REGISTRAL INMOBILIARIA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva
de la
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
de la
Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

CLAUDIA MARISOL MOSCOSO MALDONADO

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA

EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, noviembre de 2006.



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

DECANO:	Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
VOCAL I:	Lic. César Landelino Franco López
VOCAL II:	Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL III:	Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez
VOCAL IV:	Br. José Domingo Rodríguez Marroquín
VOCAL V:	Br. Edgar Alfredo Valdez López
SECRETARIO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana.

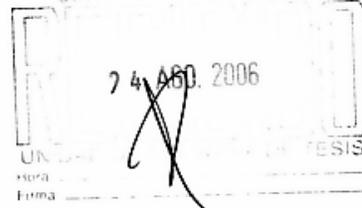
RAZÓN: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis”. (Artículo 43 del Normativo para la elaboración de tesis de licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala).

Lic. RODOLFO GIOVANI CELIS LÓPEZ
ABOGADO y NOTARIO
11 CALLE 8-14, ZONA 1 EDIFICIO TECÚN 5TO. NIVEL OF.
TELS. 2232-2258



Guatemala, 24 de agosto 2006

Señor Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
LICENCIADO MARCO TULIO CASTILLO LUTIN
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Presente



Distinguido Licenciado Castillo:

En atención a la providencia de esa asesoría de Tesis, de fecha dieciséis de junio del dos mil seis, en la que se me notifica el nombramiento como asesor de Tesis de la Bachiller CLAUDIA MARISOL MOSCOSO MALDONADO, y oportunamente a proceder a dictar dictamen correspondiente. Habiendo asesorado el trabajo confiado, me permito emitir el siguiente:

DICTAMEN:

- a) El trabajo de tesis se intitula "ANÁLISIS JURÍDICO SOBRE LA IMPORTANCIA DE LOS PLANDS PARA LA SEGURIDAD JURÍDICA EN MATERIA REGISTRAL".
- b) El tema que investiga las Bachiller CLAUDIA MARISOL MOSCOSO MALDONADO, es un tema de suma importancia e innovador en materia Civil y Registral.
- c) Para la investigación del tema se ha manejado bibliografía y leyes existentes en el medio, las que sirvieron de base para razonar el estudio jurídico-doctrinario del tema.
- d) Durante el tiempo de asesoría de la presente investigación comentamos y discutimos ciertos puntos del trabajo en los cuales cogimos, también comprobé que se hizo acopio de una bibliografía bastante actualizada.

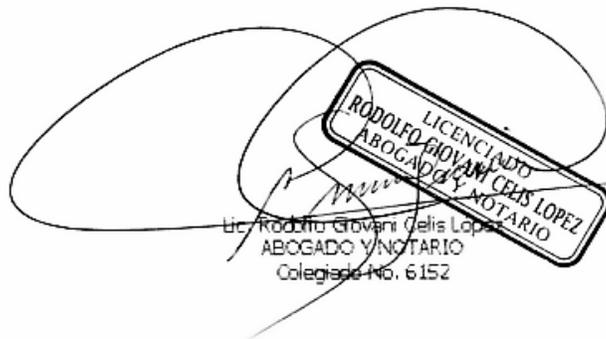
En virtud de lo anterior concluyo informando a usted, que procedí a asesorar el trabajo encomendado y me permito:

OPINAR:

- I. Que el trabajo asesorado cumple satisfactoriamente con los requisitos exigidos.
- II. Que en tal virtud es procedente ordenar que se nombre el revisor respectivo y oportunamente su impresión y examen Público de Tesis.

Con las muestras de mi respeto soy de usted su deferente servidor.

Atentamente


LICENCIADO
RODOLFO GIOVANI CELIS LOPEZ
ABOGADO y NOTARIO

Lic. Rodolfo Giovani Celis López
ABOGADO Y NOTARIO
Colegiado No. 6152



UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, veintinueve de agosto de dos mil seis.

Atentamente, pase al (a) **LICENCIADO (A) CARLOS DE LEÓN VELASCO**, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (la) estudiante **CLAUDIA MARISOL MOSCOSO MALDONADO**, Intitulado: **"ANÁLISIS JURÍDICO SOBRE LA IMPORTANCIA DE LOS PLANOS PARA LA SEGURIDAD JURÍDICA EN MATERIA REGISTRAL"**.

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.


LIC. MARCO TULLIO CASTILLO LUTÍN
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS

cc. Unidad de Tesis
MTCL/sllh





CORPORACION DE ABOGADOS

Licenciado Carlos Humberto de León Velasco



Guatemala, 06 de septiembre 2006

Señor Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
LICENCIADO MARCO TULLIO CASTILLO LUTIN
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Presenta



Licenciado Castillo:

En atención a la providencia de esa asesoría de Tesis, de fecha veintinueve de agosto de dos mil seis, en la que se me notifica el nombramiento como Revisor de Tesis de la Bachiller **CLAUDIA MARISOL MOSCOSO MALDONADO**, y oportunamente a proceder a dictar dictamen correspondiente. Habiendo cumplido con revisar el trabajo confiado, me permito emitir el siguiente:

DICTAMEN:

- a) El trabajo de tesis se intitula "ANÁLISIS JURÍDICO SOBRE LA IMPORTANCIA DE LOS PLANOS PARA LA SEGURIDAD JURÍDICA EN MATERIA REGISTRAL".
- b) El tema que investiga la Bachiller **CLAUDIA MARISOL MOSCOSO MALDONADO**, es un tema bastante interesante e importante, ya que hace un enfoque actualizado en lo referente a los planos registrales para una mejor seguridad y certeza jurídica.
- c) Las leyes y bibliografía examinadas son las adecuadas para el profundo estudio jurídico-doctrinario del tema investigado.
- d) En la revisión que me permitió realizar de la presente investigación, de manera conjunta analizamos los diferentes aspectos y al profundizar en la misma, ambos estuvimos de acuerdo en cambiar el título del tema antes mencionado por el de "PLANOS DE REGISTRO CATASTRADOS COMO APOORTE A LA SEGURIDAD Y CERTEZA JURÍDICA EN MATERIA REGISTRAL INMOBILIARIA".
- e) Por lo anteriormente relacionado concluyo informando a usted, que procedí a REVISAR el trabajo encomendado, por lo que me permito:

OPINAR:

- I. Que el trabajo asesorado cumple satisfactoriamente con los requisitos exigidos según lo establecido en los artículos números veintiocho (28) y treinta y dos (32) del Reglamento de Exámenes Técnico Profesional y Público de Tesis.
- II. Que es procedente ordenar su impresión y oportunamente el examen público.

Con las muestras de mi respeto soy de usted su deferente servidor.

Atentamente

Lic. CARLOS HUMBERTO DE LEÓN VELASCO
ABOGADO Y NOTARIO
Colegiado No. 1557

Lic. Carlos de León Velasco
ABOGADO Y NOTARIO

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



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES Guatemala, once de octubre del año dos mil seis-

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante CLAUDIA MARISOL MOSCOSO MALDONADO Titulado PLANOS DE REGISTRO CATASTRADOS COMO APOORTE A LA SEGURIDAD Y CERTEZA JURÍDICA EN MATERIA REGISTRAL INMOBILIARIA Artículo 31 Y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de Tesis.-

MTCL:slh





DEDICATORIA

A Dios:

Por ser la fuerza inspiradora de mi vida, por cuanto estoy viviendo, por brindarme la compañía y cobijo de la familia en que nací.

A mis abuelos:

Ángel María Maldonado Peralta, Bertha Elisa Castellanos Siráis y Augusto Moscoso García, que “han partido a las estrellas”. A mi abuela: María Alicia Pérez Castañeda, con todo mi cariño.

A mis queridos padres:

Edgar Augusto Moscoso Castellanos e Irma Adelina Maldonado Pérez; Gracias por todo su apoyo.

A mis hermanas y sobrinos:

Irma Yesenia, Monica Ivonne y María José, con todo amor deseándoles que luchen por “alcanzar sus sueños”; a mis sobrinos: José Antonio, Luisa Fernanda y Edgar Emanuel, “mis queridos ángeles de luz”.

A mí querida familia y amigos:

Con respeto y cariño; tíos y primos, por ser parte de “mi tesoro de vida”; a mis queridos amigos y compañeros de labores. Gracias.

Especialmente:

Con todo honor a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la gloriosa Universidad de San Carlos de Guatemala, la casa de estudios donde hoy alcanzo mis sueños.



ÍNDICE

Pág.

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

CAPÍTULO I

1. Derechos reales y propiedad inmobiliaria.....	01
1.1 Concepto de derechos reales.....	04
1.1.1 Elementos.....	05
1.1.2 Caracteres de los derechos reales.....	06
1.1.3 Clasificación de los derechos reales.....	06
1.2 Concepto de bienes.....	07
1.2.1 Clasificación de los bienes.....	08
1.2.2 Concepto de bienes inmuebles.....	12
1.3 Concepto de propiedad.....	14
1.3.1 Facultades inherentes a la propiedad.....	14
1.3.2 Concepto de propiedad inmobiliaria.....	15
1.3.3 Normas constitucionales de la legislación guatemalteca relacionadas al concepto de propiedad.....	15
1.3.4 Modos de adquirir la propiedad o dominio.....	18
1.3.4.1 Clasificación doctrinaria.....	19



1.3.4.2	Subclasificación doctrinaria.....	20
1.3.4.3	Subclasificación legislativa.....	21
1.4	Posesión y titulación supletoria.....	21
1.4.1	Trámite de la titulación supletoria.....	24
1.5	La usucapión.....	28
1.6	Accesión.....	29
1.7	Uso, usufructo y habitación..	30
1.7.1	Usufructo.....	30
1.7.2	Uso y habitación.....	31
1.8	Copropiedad.....	32
1.8.1	Propiedad horizontal.....	32
1.8.2	Propiedad singular y condominio.....	33

CAPÍTULO II

2.	Registro de la propiedad inmobiliaria.....	37
2.1	Concepto de registro.....	39
2.2	Sistemas de registro.....	40
2.3	Principios que inspiran el registro de la propiedad.....	42
2.3.1	Principio de publicidad.....	43
2.3.2	Principio de rogación o de instancia.....	44
2.3.3	Principio de inscripción.....	44



2.3.4	Principio de especialidad.....	45
2.3.5	Principio de tracto sucesivo o continuo.....	45
2.3.6	Principio de seguridad.....	46
2.3.7	Principio de fe pública.....	47
2.3.8	Principio de legalidad.....	47
2.4	Registro de la propiedad en Guatemala.....	48
2.4.1	Fines del registro.....	50
2.4.2	Documentos inscribibles.....	51
2.4.3	Que constituye un título.....	57
2.4.4	Efectos que producen las inscripciones efectuadas en el registro de la propiedad.....	57
2.4.5	Libros que deben llevarse en el registro de la propiedad...	59
2.4.6	La responsabilidad del Registro General de la Propiedad..	60
2.4.7	Obligatoriedad del registro.....	64
2.5	Requisitos de inscripción inmobiliaria en la legislación civil guatemalteca donde se señala el plano del predio.....	67
2.6	Otras instituciones relacionadas al registro de información inmobiliaria en Guatemala.....	72

CAPÍTULO III

3.	Catastro.....	75
----	---------------	----



3.1	Concepto de catastro.....	76
3.1.1	Superficie catastral.....	81
3.1.1.1	Plano catastral.....	82
3.1.1.2	Polígono catastral.....	82
3.1.2	Superficie registral.....	83
3.1.2.1	Concepto de área, área registral y área catastral.....	88
3.1.3	Otros conceptos semejantes.....	89
3.1.4	Parcela catastral.....	90
3.2	Plano de registro catastrado.....	91
3.2.1	Referencia catastral.....	92

CAPÍTULO IV

4.	Ley del Registro de Información Catastral.....	95
4.1	Fundamento legal.....	96
4.2	Creación, objeto, naturaleza y funciones.....	99
4.2.1	Creación.....	99
4.2.2	Naturaleza y objeto.....	99
4.2.3	Funciones.....	100
4.3	Organización institucional.....	101
4.3.1	Estructura organizativa.....	101



4.3.2 Consejo directivo.....	101
4.3.3 Dirección ejecutiva nacional.....	103
4.3.4 Direcciones municipales.....	105
4.4 Acciones y procedimientos catastrales.....	105
4.4.1 Actividad previa.....	106
4.4.2 Proceso del establecimiento catastral.....	107
4.5 Coordinación interinstitucional.....	109
4.5.1 Coordinación con el registro de la propiedad.....	110
4.5.2 Porque es necesaria la coordinación del registro de la propiedad inmueble y el registro de información catastral..	111
CONCLUSIONES.....	113
RECOMENDACIONES.....	115
ANEXOS.....	117
BIBLIOGRAFÍA.....	123



INTRODUCCIÓN

El análisis que se presenta sobre la tenencia y propiedad de la tierra, tiene como punto de partida señalar que la seguridad y certeza jurídica tenencial se relaciona principalmente con la posesión de un documento oficial descriptivo del bien (plano de registro catastrado) validado por el Estado. Sin embargo, el término conlleva a más, como tomar en consideración el reconocimiento social que los individuos tienen sobre el acceso a la tierra en donde se pueden distinguir dos aspectos: el objetivo que incluye la capacidad del individuo para demostrar ante la ley y ante terceros sus derechos sobre la tierra; y el subjetivo, que se relaciona con la seguridad que el individuo percibe (o cree tener) con respecto a la tierra que utiliza. Aunado a este concepto, se tiene el de propiedad el cual ha sido altamente valorado por su expresión económica, social y cultural. Cuando la propiedad se refiere al concepto de tierra, ésta se asocia al uso y al potencial de negociabilidad y transferencia, a partir de los derechos que los individuos aseguran tener y pueden demostrar. El valor que adquiere la propiedad en el contexto de la sociedad no se mide tan solo por el valor económico de ésta en el mercado, sino que también en el contexto de elementos culturales, históricos, sociales y sentimentales de los pobladores.

En Guatemala antes de la promulgación de la “Ley del Registro de Información Catastral”, Decreto número 41-2005 del Congreso de la República, el Registro General de la Propiedad de Inmueble, creado en 1877, era el único ente con



competencia en registro inmobiliario o catastral. Sin embargo, aun cuando existen libros de registro que contienen la información histórica de los predios (fincas), y existe en la normativa civil Artículos que incluyen como requisito de registro el plano del bien, éstos no aseguran la descripción física del objeto de derecho, al no contarse hasta el momento con un ente funcional (positivismo de la ley), que califique dichos documentos y registre al personal idóneo para su elaboración, y al no incluirlos con carácter obligatorio, debido a las excepciones existentes a este respecto en las leyes vigentes.

El registro de los bienes inmuebles a través de una manera detallada que incluya descripción catastral mediante plano obligatorio de registro, no solo mejora la eficiencia del sistema de registro, sino proporciona mayor certeza y seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que llevan implícito actos notariales, también permiten que cada vez existan menos casos de litigio: En materia civil, ya que los propietarios contarán con documentos de registro más completos e inequívocos; en materia penal: Porque se tendrá una representación gráfica y dimensionada referenciada a un sistema de localización uniforme y georeferenciado, que evitará confusiones que deriven en denuncias de usurpación (u otras) que muchas veces se desprenden de la mala ubicación de linderos; en materia tributaria: Beneficiando al fisco al tenerse información precisa sobre la extensión de las propiedades y el titular de las mismas, con lo que se tendrá una contribución efectiva y equitativa.



Por lo anterior se pretende lograr a través de los distintos capítulos la comprensión detallada del tema, iniciando con la descripción de conceptos relativos a los derechos reales y propiedad inmobiliaria en el capítulo I, donde se describen los modos de adquirir la propiedad y las formas de propiedad que en doctrina y legislación nacional se expone.

El segundo capítulo pretende evaluar la competencia y efectividad del Registro de la Propiedad Inmueble como ente Individual de registro, donde se hace notar que los hechos y actos allí compilados no prejuzgan acerca de la existencia, características físicas y ubicación del bien, por no corresponder con los fines y naturaleza del mismo.

En el tercer capítulo se hace referencia al concepto de catastro y las funciones de éste, enfocándolo primordialmente al aspecto de registro jurídico y su importancia como complemento de registro inmobiliario.

Finalmente se incluye en el capítulo cuarto, un análisis de la legislación catastral vigente en Guatemala.



CAPÍTULO I

1. Derechos reales y propiedad inmobiliaria

A pesar de tener una concepción de la palabra propiedad, resulta difícil su estudio al exponerla como objeto especial de análisis, y es que tan cotidianamente utilizamos el pronombre “*mío*” como connotación de propiedad, que pareciera esta simple expresión la definición de tan importante término.

La propiedad puede ser concebida desde distintos puntos de vista, como parte de los derechos naturales o inherentes del hombre, ubicándola como parte del escenario material de la persona (mundo fáctico), deduciendo por consiguiente su relación con esta como titular (por jerarquía racional) de los derechos de propiedad sobre el espacio en que habita.

Como resultado de la formación de grupos sociales y estructuras de derecho (estados y sistemas de gobierno), se han establecido de acuerdo al desarrollo histórico y a condiciones regionales, distintas formas de adquirir y hacer que se reconozcan los derechos de propiedad de los individuos que las habitan.



Por ejemplo, en el ámbito inmobiliario, se hace referencia de manera dual a la forma de constitución de derechos sobre la tierra¹;

a) Constitución de derechos desde arriba: en este proceso el “*título*” juega un papel fundamental, y se presenta como origen de la adquisición de estos derechos. Este tipo de adquisición es ejemplificado en las regiones colonizadas, donde las tierras conquistadas pasaban a ser propiedad del Rey, y era este en su calidad de dueño, quién cedía o vendía el derecho territorial otorgando títulos que expresaban el traspaso de las tierras. (Es el caso de Guatemala y la mayoría de países latinoamericanos).

b) Constitución de derechos desde abajo: este proceso se constituye en la mayoría de los países que no han sido sometidos durante los últimos siglos a procesos coloniales, por lo que los derechos sobre la tierra surgen de las dinámicas de los actores sociales y de sus luchas desde el territorio.

Los distintos regímenes de tenencia de la tierra y los distintos sistemas de administración de derechos que se constituyen desde abajo, parten todos del reconocimiento de situaciones de hecho. El reconocimiento social es esencial para que se puedan consolidar y para que puedan adquirir fuerza legal, la sociedad debe normar la prescripción de derechos anteriores. Por esta razón la usucapión o prescripción adquisitiva ocupa un lugar especial en legislaciones europeas, como la francesa y su Código Napoleónico, que sirvieron de base a los Códigos Civiles latinoamericanos.

¹ Coalición Internacional para el Acceso a la Tierra, **Acceso a la tierra y reconocimiento de los derechos sobre la tierra en Guatemala**, pág. 32.



Es en el período de la Revolución Francesa cuando se hace la primera formulación de la Declaración Universal de los Derechos del Hombre, en la que se señala la propiedad como parte de esos derechos; sin embargo, el concepto de propiedad estaba ligado al sistema económico anterior o en término, “El Feudalismo”, por lo que se distinguía el derecho del señor feudal del lugar, llamado *propiedad directa*, y la *propiedad útil o propiedad absoluta*, que era la que pretendía el sujeto que se volvía a favor de la revolución. Por lo que el concepto de propiedad absoluta, se convertía en un concepto ideológico de la época.

En Guatemala estos términos fueron observados en las Constituciones de 1944 y 1965, la Constitución de la República de 1944, en su Artículo 44 aplicaba la terminología de dominio directo y dominio útil, de la manera siguiente:

“Artículo 93. El dominio directo del Estado sobre sus bienes es inalienable e imprescriptible. Se exceptúan los excesos de la propiedad particular, los derechos adquiridos para los efectos de la titulación y los bienes muebles, derechos y acciones. El Estado podrá otorgar, en las condiciones que determina la ley, el dominio útil de sus inmuebles rústicos con el objeto de que los trabajen, preferentemente, a colectividades, y, en su defecto a familias, a sociedades no accionadas –salvo aquellas que organice y en que participe el Estado- a individuos guatemaltecos, o a inmigrantes contratados por el gobierno”.



Estos términos desaparecerían en la Constitución de la República de 1965 y se consolidaría el concepto de propiedad absoluta, el Artículo 90 decía:

“Artículo 90. El Estado reconoce la existencia de la propiedad privada y la garantiza como función social, sin más limitaciones que las determinadas por la ley, por motivos de necesidad o utilidad públicas o de interés nacional”.

Actualmente la Constitución de la República (vigente desde 1986), garantiza el derecho a la propiedad privada y crea el marco legal para el funcionamiento de instituciones que velen por este derecho, como se observará en el desarrollo del presente capítulo.

1.1 Concepto de derechos reales

Los derechos reales, junto con los personales, forman parte de los llamados derechos patrimoniales, los cuales se caracterizan por ser de naturaleza económica y su valor apreciable en dinero. El titular de un derecho real ostenta un poder inmediato sobre la cosa, encontrándose en consecuencia la inmediatividad, o relación directa sin intermediario y la eficacia o sea el derecho que tiene el titular de perseguir la cosa



donde esté y contra quien la posea. En tal virtud, los derechos reales son los que conceden a su titular un poder inmediato y directo sobre la cosa, que puede ejercitarse y hacerlo valer frente a todos. La legislación guatemalteca no define un concepto de derecho real, aunque sí los reconoce y define algunos de ellos, tal es el caso de la hipoteca y la prenda (“Derechos Reales de Garantía”. Libro II, Título V, Código Civil Guatemalteco). Generalmente se realiza una clasificación dual de los derechos reales, la primera, como la disposición y goce del titular sobre el objeto, derecho de propiedad propiamente dicho y la segunda, que abarca los derechos reales de goce sobre propiedad ajena, uso, usufructo y habitación. Modernamente se han incluido los derechos reales de garantía, en los que figuran la hipoteca y la prenda, y derechos reales de adquisición, opción y tanteo.

1.1.1 Elementos:

- Interno: O sea la inmediatividad del poder del hombre sobre la cosa.
- Externo: O sea la absolutividad, porque se da contra todos y frente a todos; lo que incide en un reconocimiento de tal derecho como una potestad adquirida.



1.1.2 Caracteres de los derechos reales:

- Absolutos: se pueden exigir contra todos.
- Abstención: de parte de la colectividad, que está obligada a un hecho negativo de no hacer.
- Recaen sobre cosa cierta y determinada.
- Perpetuidad: Permanencia indefinida.
- Registro.

1.1.3 Clasificación de los derechos reales:

El Código Civil no menciona específicamente una clasificación; pero los agrupa y ordena consecutivamente de manera que dicha clasificación se sustrae de la manera siguiente:

A. Derechos reales sobre bienes corporales:

- De posesión o propiedad: Propiedad individual, propiedad colectiva o copropiedad y propiedad horizontal; posesión, usucapión y accesión.



- De goce: Usufructo, uso, habitación y servidumbres.
- De garantía: Hipoteca, prenda y cédulas hipotecarias.
- De Adquisición: Derecho de opción y derecho de tanteo.

B. Derechos reales sobre bienes incorporeales:

Abarcan la propiedad artística, propiedad industrial, propiedad literaria y propiedad científica.

El término “cosas” abarca toda realidad objetiva distinta del hombre y sus actos; incluye por lo tanto el concepto de “bienes”.

1.2 Concepto de bienes

De conformidad con el Artículo 442 del Código Civil guatemalteco el concepto de bienes es el siguiente:

“Son bienes las cosas que son o puedan ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles”, indicando así mismo en el Artículo 443 que son objeto de apropiación “las cosas que no estén excluidas del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley”.



1.2.1 Clasificación de los bienes:

La siguiente clasificación es una clasificación doctrinaria expuesta por Castán Tobeñas², la cual se ha adaptado a la legislación guatemalteca.

a) Por su naturaleza esencial:

- Corporales: Tienen existencia concreta en la naturaleza.
- Incorporales: Tienen existencia jurídica o intelectual (nombre comercial, patente, etc.)

b) Por su individualización ó identificación:

- Genéricos: No están determinados claramente entre los de su especie.
- Específicos: Individualmente identificados por sus caracteres propios que los distinguen de los demás de su especie.

c) Por su posibilidad de sustitución:

- Fungibles: Puede ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad.
- No fungibles.

² Castán Tobeñas, José, **Derecho civil español común y foral**, tomo III, pág. 185.



d) Por su posibilidad de uso repetido:

- Consumibles: Se extinguen con su uso gradualmente o inmediatamente (alimentos).
- No consumibles: (tierra).

e) Por su posibilidad de fraccionamiento:

- Divisibles: Pueden fraccionarse o dividirse sin menoscabo de ellos mismos y sin inutilizarse para el uso a que se destinen.
- Indivisibles: No puede dividirse porque pierden su valor. Puede ser que la imposibilidad de división provenga física o legalmente. Físicamente: al dividirse pierden su valor y objeto (Ej. una colección). Legalmente, cuando la misma ley les designa carácter de indivisibles (Ej. Patrimonio familiar).

f) Por su existencia en el tiempo:

- Presentes: Tienen existencia en el momento de servir de término objetivo en una relación jurídica.
- Futuros: Su existencia no es actual pero puede esperarse (cosecha).

g) Por su posibilidad de desplazamiento:



- Inmuebles o “raíces”: Por su propia naturaleza, por estar incorporados a un inmueble o por referirse a bienes raíces no son susceptibles de traslado de un punto a otro.
- Muebles: Pueden trasladarse por impulso propio o externo sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble en el que están constituidos.

h) Por su registro y publicidad:

- Bienes registrables: Son los bienes inmuebles los derechos reales sobre los mismos y los bienes muebles fácilmente identificables.
- Bienes no registrables: Aquellos que no son fácilmente identificables.

i) Por su extensión y contenido:

- Singulares: Cosas que constituyen una unidad natural o artificial simple o compleja pero con existencia real en la naturaleza. (oro puro, semoviente, carro, predio).
- Universales: Sin estar materialmente unidos se reúnen bajo un solo nombre y son considerados como un todo unitario. Pueden ser:
 - De hecho: Pluralidad de cosas corporales y homogéneas reunidas y agrupadas bajo una sola unidad por el propietario pero no reconocidas como unidad por el derecho (rebaño, biblioteca, colecciones).



- De derecho: Conjunto de relaciones jurídicas a las que la ley considera una universalidad jurídica (sucesión hereditaria).

j) Por su jerarquía en la relación jurídica:

- Principales: No se encuentran en un plano de subordinación ante otros.
- Accesorios: Si se encuentran en un plano de subordinación y se unen o incorporan a otro reputado como principal, sea por la voluntad de los interesados o por obra de la naturaleza.

k) Por la susceptibilidad de apropiación:

- Apropiables: Tienen aptitud para ser objeto de relaciones jurídicas patrimoniales, pueden tener dueño.
- No apropiables: Por la ley o por la naturaleza no pueden tener dueño (aire, luz).

l) Por la susceptibilidad del tráfico mercantil:

- Comerciales: Si pueden ser objeto de tráfico mercantil o comercio.
- Extra comerciales: No pueden ser objeto de comercio por su propia naturaleza, por su destino o por disposición de la ley (aire, luz, bienes nacionales de uso común, armas, explosivos y otros).

m) Por el sujeto de derecho ó de apropiación



- De dominio público o nacional: Pertenecen a la nación o constituyen el patrimonio del Estado.
- De dominio privado o de particulares: Pertenece a personas individuales o jurídicas en virtud de un título legal de dominio.

1.2.2 Concepto de bienes inmuebles

Según el diccionario jurídico, bien inmueble, es “el que no puede ser trasladado de un lugar a otro. Los inmuebles pueden serlo por *naturaleza*, o sea aquellas cosas que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el suelo y todo lo que está incorporado a él de manera orgánica, como los edificios; por *destino*, como los bienes muebles, que manteniendo su individualidad, se unen por el propietario a un inmueble por naturaleza, con excepción, para algunas legislaciones, de aquellos adheridos con miras a la profesión del propietario de una manera temporaria; por *accesión*, las cosas muebles que se encuentran realmente inmovilizadas por su adhesión física y perpetua al suelo, y por su *carácter representativo*, como los instrumentos públicos acreditativos de derechos reales sobre bienes inmuebles”³.

La legislación guatemalteca los describe en el Artículo 445 del Código Civil, de la manera siguiente:

³ Ossorio, Manuel, **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**, pág. 113.



“Son bienes Inmuebles:

- El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra;
- Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra, y los frutos no cosechados;
- Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente;
- Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble;
- Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas y las instalaciones radiotelegráficas fijas,
- Los muelles, y los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo, de un río, lago o costa; y
- Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca”. (sic.).

El Artículo 446, agrega: “Se consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran”.

El presente trabajo de tesis hace énfasis en los bienes inmuebles entendiendo éstos como los que se refieren al suelo (predios o fincas) y sus accesorios (edificaciones), como objeto de derecho y las relaciones que de éste se desprendan.



1.3 Concepto de propiedad

Entre la cantidad de conceptos que existen de la propiedad, se mencionará un concepto moderno que contiene un sentido amplio y extenso: “relación jurídica de apropiación sobre un bien cualquiera, sea éste corporal e incorporal”.

El Código Civil de Guatemala adopta el concepto moderno ya que la ley considera también como objetos de propiedad, la propiedad literaria, científica y artística, dentro de los derechos de autor e inventor, como bienes muebles, en el inciso 6° del Artículo 451.

La definición de propiedad que da la ley guatemalteca es la siguiente: “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”. Artículo 464 del Código Civil.

1.3.1 Facultades inherentes a la propiedad

- Uso goce y disposición de la cosa.
- No ser perturbado en ella y defenderlo por los medios legales. Artículo 468 Código Civil guatemalteco.



- Derecho de reivindicarla de cualquier detentador. Artículo 469 Código Civil guatemalteco.
- Derecho de accesión, consistente en la facultad que tiene el propietario de hacer suyo todo lo que se incorpore o se une a su propiedad ya sea por obra de la naturaleza o por mano del hombre. Artículo 471 Código Civil guatemalteco.

1.3.2 Concepto de propiedad inmobiliaria

Tomado del concepto general de propiedad, establecemos la siguiente definición para la propiedad inmobiliaria: “relación jurídica de apropiación sobre un bien inmueble, así como el derecho de gozar y disponer de ese bien dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”

1.3.3 Normas constitucionales de la legislación guatemalteca relacionadas al concepto de propiedad

Para hacer una exposición y análisis del marco jurídico de los derechos reales y propiedad en Guatemala, se incluyen los Artículos de la Constitución Política de la República de Guatemala que los incluyen: (se ha omitido lo referente a la propiedad



industrial, derechos de autor y tenencia y portación de armas y otros por no ser pertinentes a este estudio).

La norma que por excelencia reconoce el derecho a la propiedad privada es la siguiente:

“Artículo 39. Propiedad Privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

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

“Artículo 40. Expropiación. En casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual.

La indemnización deberá ser previa y en moneda efectiva de curso legal, a menos que, con el interesado se convenga en otra forma de compensación.



Sólo en caso de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz puede ocuparse o intervenirse la propiedad, o expropiarse sin previa indemnización, pero esta deberá hacerse inmediatamente después de que haya cesado la emergencia. La ley establecerá las normas a seguirse con la propiedad enemiga.

La forma de pago de las indemnizaciones por expropiación de tierras ociosas será fijada por la ley. En ningún caso el término para hacer efectivo dicho pago podrá exceder de diez años.” (sic.).

La reglamentación de las tierras ociosas se encuentra en la Ley de Transformación Agraria, contenida en el Decreto Número 1553 del Congreso de la República de Guatemala.

“Artículo 41. Protección al derecho de propiedad. Por causa de actividad o delito político no puede limitarse el derecho de propiedad en forma alguna. Se prohíbe la confiscación de bienes y la imposición de multas confiscatorias. Las multas en ningún caso podrán exceder del valor del impuesto omitido.” (sic.).

“Artículo 230. Registro General de la Propiedad. El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.” (sic.).



La anterior es la norma constitucional que da origen a la creación del Registro General de la Propiedad. Dice la norma que en cada departamento o región deberá haber un registro y catastro fiscal. Sin embargo, en Guatemala no sucede así. Existen únicamente dos registros de propiedad en dos departamentos, Guatemala y Quetzaltenango, cada uno teniendo a su cargo a varios departamentos de la República de manera que entre los dos se tiene un registro de todo el país. Tampoco existe un catastro fiscal propiamente dicho. Existen los catastros municipales en cada municipalidad, pero sirven más que todo para efectos de control del impuesto sobre inmuebles, es hasta el año pasado que se legisla sobre materia catastral con la promulgación de la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto Número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, que aún se encuentra en formación y del cual se expondrá más adelante.

Además de la norma constitucional que fundamenta al Registro General de la Propiedad, éste se encuentra regulado en el Código Civil, en el Libro IV, “Del Registro de la Propiedad”.

1.3.4 Modos de adquirir la propiedad ó dominio

En la doctrina los modos son los hechos o actos jurídicos a los que la ley reconoce la virtud de originar el dominio en una persona.



Los hechos jurídicos son acontecimientos o situaciones previstos por la norma y generadoras de consecuencias jurídicas dominiales, ejemplo, la muerte (sucesión hereditaria).

Los actos jurídicos son acontecimientos o situaciones que son requeridas o previstas por las personas y que tienen consecuencias jurídicas de dominio.

1.3.4.1 Clasificación doctrinaria

La doctrina antigua o romana es dual, al dividirla en modos naturales y modos civiles. Algunos autores critican esta división, al exponer que todos los modos de adquirir el dominio son civiles porque para ser tales tienen que ser reconocidos por la ley, y al mismo tiempo, son naturales porque si la ley los reconoce es porque están acordes con la naturaleza.

La clasificación moderna los divide en:

- Originarios: el derecho dominial se adquiere, es independiente de toda relación jurídica anterior o preexistente, ejemplo, la accesión.



- Derivativos: que tienen su causa u origen en una relación jurídica anterior o preexistente. El mismo derecho adquirido se deriva de la transferencia de un derecho anterior o preexistente.

El Código Civil guatemalteco de 1877 mencionaba la clasificación moderna. Entre los modos originarios se exponían: la ocupación, la caza, la pesca y la invención, incluía el hallazgo de tesoros. Como modos derivativos contenía: la prescripción, la enajenación, las donaciones y herencia.

El Código de 1933 mencionaba sin clasificarlos, como originarios: la ocupación, caza, pesca y hallazgo de tesoros; y como derivativos: la prescripción.

El Código actual no los clasifica ni los califica, sólo regula los modos de adquirir el dominio.

1.3.4.2 Subclasificación doctrinaria

- En relación con el título: A título universal; a título particular; a título gratuito y a título oneroso.
- En relación con las personas: Entre vivos y por causa de muerte.



1.3.4.3 Subclasificación legislativa

Como se hizo mención, el Código Civil Guatemalteco, no hace precisamente una clasificación de los modos de adquirir la propiedad, sin embargo, realiza la siguiente distinción:

- Posesión
- Usucapión
- Accesión
- Uso, Usufructo y Habitación

1.4 Posesión y titulación supletoria

Alfonso Brañas⁴ dice al respecto: “La posesión es un estado o un poder de hecho, pero fundamentalmente la exteriorización de la propiedad, del derecho de propiedad; o, en cierto sentido y en ciertas oportunidades, que la posesión es el inicio de la propiedad”, “tiende a afirmarse que la posesión es una presunción legal de la propiedad”.

⁴ Brañas, Alfonso, **Manual de derecho civil**, libro II, pág. 298.



Para la legislación guatemalteca, Artículo 617, del Código Civil, “La posesión da^{vn} al que la tiene, la presunción de propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir el dominio por usucapión”.

Además señala en el Artículo 612 del mismo cuerpo legal que “Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio”. Y refiere sobre posesión de bienes inmuebles en el Artículo 633, lo siguiente: “Tratándose de bienes inmuebles, la posesión por diez años, con las demás condiciones señaladas en el Artículo 620, da derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria a fin de ser inscrita en el Registro de la Propiedad.”

De lo anterior se deduce que la Titulación Supletoria es el instrumento legal por medio del cual, se transforma una mera situación de hecho, como es la posesión, en una institución de derecho como la propiedad, con todas las facultades que integran el dominio y la consiguiente protección que le brinda el ordenamiento jurídico.

El objeto de la titulación supletoria puede recaer únicamente sobre bienes inmuebles, tal y como lo indica el Código Civil en el Artículo 633 “Posesión de bienes inmuebles”, antes descrito.



Existe una limitación indicada por el Código Civil en el Artículo 635, al decir: “Solo los guatemaltecos de nacimiento pueden obtener titulación supletoria de terrenos comprendidos dentro de quince kilómetros a lo largo de las fronteras y del litoral. Si se trata de personas jurídicas, los individuos que las formen deben ser todos guatemaltecos de nacimiento”. Esta norma del Código Civil está acorde en una parte con la norma constitucional que indica que sólo los guatemaltecos de origen o las sociedades cuyos miembros tengan las mismas calidades pueden ser propietarios o poseedores de inmuebles situados en la faja de quince kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras. Dicha norma está contenida en el Artículo 123 de la Constitución. Sin embargo, como se puede apreciar, dicho Artículo no menciona limitaciones respecto al litoral, sino únicamente sobre las fronteras, y siendo que la Constitución es la ley suprema del país, ésta prevalece sobre el Código Civil.

Así mismo, el Código Civil, al igual que la Constitución establece que los inmuebles situados dentro de las reservas del Estado no pueden titularse supletoriamente, ni tampoco los excesos de las propiedades inmuebles.

Como se ha indicado, la titulación supletoria es un medio utilizado por las personas para obtener el dominio de bienes que han tenido únicamente en posesión. Esta figura se denomina “*Usucapión*” y se explicará mas adelante.

El fundamento legal de lo anterior es el Artículo 637 del Código Civil que indica:



“La posesión registrada de un inmueble, una vez consumado el término de diez años desde la fecha de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquiera otra inscripción de propiedad relativa al mismo bien. Sin embargo, el usucapiente puede entablar juicio para que se le declare dueño aun antes del tiempo señalado en el párrafo anterior, y la sentencia que así le declare, es título para la inscripción de la propiedad y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño”.

Es importante enfatizar que con la titulación supletoria lo que se inscribe es el derecho posesorio, ya que la posesión registrada de un inmueble, sólo se convierte en inscripción de dominio, una vez consumado el término de diez años desde la inscripción del título, y puede oponerse a cualquier inscripción de la propiedad relativa al mismo bien.

1.4.1 Trámite de la titulación supletoria

El Artículo 634 del Código Civil indica que las diligencias de titulación supletoria deberán sujetarse al procedimiento que señala la ley respectiva, y que la resolución aprobatoria de las mismas es título para adquirir la propiedad. La ley a que hace referencia esta norma es la Ley de Titulación Supletoria, contenida en el Decreto Número 49-79 del Congreso de la Republica de Guatemala.



El Artículo 1 de esta ley establece: “El poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil. El interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un período no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos”.

Además se mencionan las normas constitucionales y las contenidas en el Código Civil que hacen referencia a las limitaciones y prohibiciones para titular supletoriamente. Seguidamente, la ley en mención expone el procedimiento a seguir para titular supletoriamente bienes inmuebles. El trámite se lleva a cabo mediante diligencias voluntarias. Esto significa que la jurisdicción por la que se va a tramitar este procedimiento carece, en un principio, de litigio o controversia entre partes. Los pasos a seguir son los siguientes:

a. Se presenta el primer escrito, ante un juez de primera instancia del ramo civil, del domicilio donde se encuentra situado el inmueble, el cual, además de los requisitos exigidos por la ley procesal para todo escrito dirigido a un juez, deberá contener:

- Descripción del inmueble: Nombre, dirección, ubicación (aldea, municipio o departamento), extensión, indicación de si es inmueble rústico o urbano.
- Linderos, colindancias, medidas y servidumbres que soporta.



- Indicación sobre de quien se adquirió la posesión y los documentos que se tengan para probarlo.
- Tiempo de poseer el inmueble.
- Proposición de experto medidor, que puede ser empírico o profesional colegiado.
- Indicación de si se tiene o no matricula fiscal y valor estimado del inmueble.
- Proposición de dos testigos que sean vecinos y propietarios de inmuebles en el mismo municipio donde se encuentra situado el inmueble a titular.

La proposición del experto medidor, que en este caso puede ser empírico, se realiza con el propósito de obtener el plano del bien a titular, que también es requisito en primeras inscripciones en el Registro General de la Propiedad guatemalteco. Sin embargo, aún con el plano obtenido, no se tiene la seguridad ni certeza jurídica necesaria para individualizar el bien, si éste no está avalado por una entidad que verifique los datos obtenidos en el levantamiento planimétrico, relacionándolo a un sistema de posicionamiento inequívoco, e individualizante, ya que de no estar establecido de esta manera, los datos únicamente describen una porción de terreno que por no estar georeferenciado, no posee la objetividad que se necesita para ubicarlo con relación a puntos fijos, latitud y longitud, como parte del sistema mundial de referencia posicional.

b. El Juez emite una resolución, dándole trámite o rechazando la solicitud, y ordena publicar edictos por tres veces en un mes en el Diario Oficial y en la



municipalidad del lugar donde se encuentra situado el inmueble. Además ordena oír a los testigos y citar a la Procuraduría General de la Nación, que es el órgano representante del Estado y que deberá ser parte en todas las diligencias de esta índole, y solicita un informe a la municipalidad, el cual se deberá rendir en el plazo de quince días, y que deberá contener lo siguiente: Una inspección ocular realizada por el alcalde; informe acerca de la existencia real del inmueble y su identificación, si se conoce al solicitante como dueño y desde cuando, si paga arbitrios o contribuciones municipales y desde cuando, y si los testigos llenan los requisitos establecidos en la ley.

Después de publicados los edictos, cualquier persona afectada puede oponerse al trámite. En este caso, las diligencias se suspenden y el juez ordena que se prosiga el proceso en juicio por la vía ordinaria.

c. El juez confiere audiencia al representante de la Procuraduría General de la Nación por el plazo de ocho días.

d. El juez emite auto aprobando las diligencias. Dicha resolución es apelable. Se ordena además que se extienda certificación del auto aprobatorio para que sirva de título inscribible en el Registro General de la Propiedad y se dé aviso a las oficinas de Rentas Internas y municipalidades, por lo relacionado a tributos. Menciona además que a la certificación debe acompañarse el plano respectivo, Artículo 11, ley citada.



La ley agrega que cualquier persona que pretenda titular un inmueble que ya ^{vn} tiene dueño o uno prohibido, incurre en delito de falsedad ideológica.

Es importante que mientras no hayan pasado diez años, las diligencias pueden revisarse a instancia de parte o por la Procuraduría General de la Nación, en la vía de los incidentes, para verificar si en el trámite se cumplieron los requisitos de ley.

1.5 La usucapión

Etimológicamente, la palabra usucapión proviene del latín “usus” o sea uso o posesión y “capere”, adquirir, o sea adquirir la propiedad o el dominio de la cosa por el uso de ella en determinado tiempo a nombre propio.

El autor Rafael Rojina Villegas la define así: “Es un medio de adquirir la propiedad mediante la posesión, que en concepto de dueño se tenga con los requisitos legales”⁵.

En la legislación guatemalteca, la figura de la usucapión es sinónimo de prescripción adquisitiva, que es una manera de adquirir derechos por el paso del tiempo.

⁵ **Compendio de derecho civil II**, bienes, derechos reales y sucesiones, pág. 315.



Para que una persona pueda adquirir por usucapión, deberá primero haber seguido los trámites de titulación supletoria y así registrar su posesión en el Registro de la Propiedad. Para el efecto, el Código Civil indica en el Artículo 637: “La posesión registrada de un inmueble, una vez consumado el término de diez años desde la fecha de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquiera”.

Pueden adquirir por usucapión todas las personas con capacidad para adquirir por cualquier otro título, siendo el derecho de prescribir irrenunciable.

La persona que alega la prescripción debe probar la existencia del título en que funda su derecho, en este caso, la inscripción de la titulación supletoria en el Registro de la Propiedad.

1.6 Accesión

Se dice de la adscripción o complemento de la propiedad en cuanto a frutos naturales y civiles que la cosa o bien produce, o todo lo que se une o incorpora a un bien por acción de la naturaleza, que la ley señala pertenece también al propietario de la cosa que lo produce o a la que se ha unido o incorporado algo.



La legislación guatemalteca describe los diferentes tipos de accesión y los efectos que produce, en el Capítulo IX, Título II del Libro Segundo del Código Civil.

1.7 Uso, usufructo y habitación

Se les conoce como derechos reales sobre cosa ajena, derechos reales de goce, ya que los titulares de estos ostentan un poder inmediato sobre el bien sin que por esto tengan la calidad de propietarios.

Se definen como aquellos que se constituyen sobre bienes, generalmente inmuebles, para que se goce de su uso, parcial o total, persona distinta del propietario.

1.7.1 Usufructo

En el usufructo, el usufructuario, ejerce el derecho de goce y disposición de la cosa, con única restricción de lo que al respecto se haya pactado. Es decir goza de los derechos que la propiedad da a su titular, por el período y como se indico, bajo las circunstancias pactadas. En el usufructo el usufructuario es propietario de los bienes naturales y civiles que el bien produzca ordinaria y extraordinariamente. El usufructo se



constituye por contrato o por acto de última voluntad y puede constituirse por tiempo fijo, vitalicio o bajo condición. El Código Civil guatemalteco lo regula en los Artículos 703 al 744.

1.7.2 Uso y habitación

El uso a diferencia del usufructo, da al usuario la facultad de gozar del bien, este no puede apropiarse ni disponer de los frutos del bien, el Código Civil guatemalteco en el Artículo 745, describe el uso, como el derecho de servirse de cosa ajena o de aprovecharse de los frutos de ella, en cuanto basten para las necesidades del usuario y las de su familia.

La habitación, es en sí el derecho de habitar el bien, por el que contrae el derecho y su familia.



1.8 Copropiedad

“Es también llamada condominio. Se tipifica cuando dos o más personas son propietarias, en iguales o desiguales partes, de una misma cosa, de un mismo bien”⁶.

El Código Civil guatemalteco define en su Artículo 485: “Hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas”.

1.8.1 Propiedad horizontal

Es el régimen mediante el cual un edificio de más de una planta puede ser susceptible de aprovechamiento independiente, en forma separada o en condominio y puede pertenecer a varios propietarios. Es requisito para optar a este régimen que las unidades independientes que se formen tengan salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía. Artículo 528 Código Civil guatemalteco.

El Código Civil guatemalteco en el Artículo 529, “Como se Origina La Propiedad Horizontal” señala: “El régimen de propiedad horizontalmente dividida puede originarse:
a) Cuando el propietario o propietarios comunes de un edificio decidan someterlo a este

⁶ **Ibid**, pág. 340.



régimen para efectuar cualquier negocio jurídico con todos o parte de sus diferentes pisos, una vez que se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad como fincas independientes”.

Para constituir régimen de propiedad horizontal es necesario que se realice instrumento público y que este se inscriba en el Registro General de la Propiedad.

Dentro de los requisitos que se establecen en el Artículo 531 del Código Civil guatemalteco, que debe contener el instrumento público se mencionan los siguientes:

- Situación, medidas y colindancias del terreno, así como una descripción total del edificio y mención de sus servicios de agua, electricidad y cualesquiera otros de que goce.
- Descripción de cada piso con los datos que sean necesarios para su identificación.

1.8.2 Propiedad singular y condominio

El código Civil guatemalteco define al respecto en el Artículo 533, lo siguiente:



“Cada titular es dueño exclusivo de su piso y copropietario de los elementos y partes comunes del edificio total”.

Para aclarar los conceptos de propiedad horizontal y propiedad singular y condominio, el Artículo 532 del cuerpo legal citado, detalla lo siguiente:

“Se entiende por piso el conjunto de departamentos y habitaciones construidos en un mismo plano horizontal, en un edificio de varias plantas; por departamento la construcción que ocupa parte de un piso, y por habitación el espacio constituido por un solo aposento”.

Propiedad horizontal, aunque parezca opuesto, es el régimen mediante el cual un edificio con varios pisos (verticalidad), se disgrega para formar unidades independientes (fincas) por nivel, y propiedad singular y condominio, es aquel que se disgrega en unidades horizontales independientes (fincas), lo que equivaldría a varias desmembraciones, sin embargo en estos regimenes siempre se tendrá áreas comunes o colectivas, necesarias para la seguridad, conservación y servicios generales de los condueños. (Ver ilustraciones 1 y 2, anexos).

La consideración de los derechos de propiedad y la tenencia de la tierra, es quizá uno de los elementos centrales en cualquier sociedad, ya que el ordenamiento de estos elementos propicia el mejoramiento de la calidad de vida y estrategias de desarrollo de los habitantes, permitiendo el comercio y oponibilidad de derechos frente a terceros.



En Guatemala los derechos de propiedad y uso de la tierra han correspondido a los distintos períodos de la historia y correlaciones de fuerza, que han delineado las diversas formaciones socioeconómicas.

La propiedad de la tierra ha pasado por instituciones coloniales como la encomienda y repartimiento, y se ha estructurado mayoritariamente en base al despojo y preeminencia de los intereses de las clases poderosas. Además es importante mencionar que particularmente en la sociedad guatemalteca, la propiedad tiene importante connotación no solo en el valor de la tierra de índole económico, sino la visión social que reconoce la interacción de los habitantes con su territorio (comunidades indígenas y posesión comunal de las tierras).

Esta última consideración es importante a propósito de los mecanismos empleados para la definición de estos derechos, y la inseguridad jurídica respecto a su titularidad, que se ha señalado puede realizarse mediante procedimientos legales como la titulación supletoria e inscripción registral.

Constitucionalmente se reconoce el derecho de propiedad privada y la importancia de un sistema de registro de propiedad y catastro que sirva de soporte a este fin. Sin embargo en la actualidad únicamente es positivo el sistema de registro de la propiedad mediante la inscripción de títulos de dominio, pues a pesar de que con los Acuerdos de Paz suscritos a finales de 1996, se adquiere el compromiso de crear la ley catastral, es hasta el 2005, que se promulga y entra en vigencia la ley que juntamente



con el Registro de la Propiedad harán el sistema de registro de la tierra más funcional y seguro.

Por estas razones es importante conocer la diferencia conceptual entre un registro catastral y un registro de la propiedad. El primero como encargado de organizar y resguardar los derechos que sobre un bien se ejercen, y el segundo como responsable de la identificación plena del objeto de esos derechos. En el capítulo siguiente se desarrollara el tema de registro inmobiliario, que pretende detallar su esencia y funciones.



CAPÍTULO II

2. Registro de la propiedad inmobiliaria

Después de abarcar lo referente al tema de derechos reales y propiedad inmobiliaria, se hace necesario el estudio de los mecanismos creados a efecto de resguardar esos derechos, que permita al titular de los mismos, hacerlos oponibles frente a terceros, y que se conviertan en prueba legal de su existencia.

En el caso de los derechos sobre la tierra, esta cuestión es de particular importancia, y las discusiones a cerca de registro de la propiedad y catastro multifinalitario, se hacen evidentes de manera inmediata.

En la mayoría de países se tiene la tendencia de aplicar un sistema de registro de la propiedad inmobiliaria basado en el “*folio real*” o “*sistema inscriptorio*” que implica un ordenamiento traslativo de dominio basado en la existencia de un sistema de catastro territorial escrito, que permite llevar una hoja de vida por cada propiedad, de tal manera que cuando esta se transfiere o transmite, se registra en el folio el título traslativo de dominio, dejando constancia del o los nuevos dueños. (Caso particular de Guatemala).



En el sistema del folio real, la unidad territorial del inmueble se mantiene invariable a través del tiempo, ya que las inscripciones tendrán por base la hoja de vida del mismo y por ende por mucho que varíen sus dueños, la unidad se mantendrá.

Si se produce una subdivisión del mismo, cada una de las porciones constituirá en sí misma un nuevo folio, por lo que tal subdivisión dará origen a nuevas inscripciones, bastándose cada una de ellas por sí mismas. Es por eso que en este sistema carece de importancia los cambios que puedan registrarse respecto del propietario, por cuanto el dominio se prueba por la escritura pública, que es a la vez título y modo de adquirir, o bien por la sentencia judicial respectiva.

La inscripción se transforma entonces en instrumento de publicidad frente a terceros y generalmente en *ad probationem*, es decir, está destinada a probar la propiedad del *domini*.

A continuación se abordarán los conceptos de registro, formas de registro, requisitos y responsabilidad de los intervinientes, para comprender los alcances del sistema de registro inmobiliario como institución encargada de llevar el record de los actos o hechos jurídicos de que son sujetos los bienes objeto de derecho.



2.1 Concepto de registro

En su aspecto extrínseco puede definirse el registro de la propiedad como la oficina pública destinada por el ordenamiento jurídico a la constatación de las titularidades inmobiliarias y a su consiguiente publicidad.

Continuando con su descripción formal, cabe añadir que la oficina del registro es, fundamentalmente, el archivo ordenado de los libros registrales y el despacho donde el registrador desempeña sus funciones. Dada la misión que el registro de la propiedad desempeña en el comercio jurídico y el valor y eficacia de sus asientos, los libros registrales están sometidos, normalmente, a una serie de requisitos formales y de garantías de autenticidad. Las disposiciones de cada país establecen, a este respecto, normas sobre impresión, distribución, custodia, encuadernación, y otros, de los libros y, en su caso, sobre el control judicial de los mismos.

En los libros se realizan los asientos registrales: unos son principales, como la inscripción; otros, accesorios, como las notas marginales; en otro aspecto, unos son positivos, como la inscripción, y otros negativos, como la cancelación.

Al frente de cada registro existe un encargado, el registrador, que normalmente tiene carácter de funcionario público, integrado en un cuerpo propio, con su correspondiente escalafón, o como simple funcionario administrativo o judicial al que se



han encomendado sus funciones. El registrador está asistido en sus funciones por personal auxiliar.

2.2 Sistemas de Registro

Existen dos: el de registro único y el de pluralidad de registros.

La organización de los registros varía en cada ordenamiento positivo; la doctrina hace referencia, tanto en relación con sus caracteres formales como materiales, de distintos sistemas de registros. Formalmente, se puede distinguir entre:

a) Registro de actos y de documentos: según que la transmisión por negocio jurídico se verifique ante un funcionario del registro (el cual interviene directamente en el acto recibiendo las declaraciones de voluntad), o que el acto transmisivo se perfeccione fuera del registro y se presente en él ya documentado (sin perjuicio de las facultades de calificación del documento o del título que puedan competir al registrador) para su inscripción. (Este es el caso del registro guatemalteco).

b) Sistema de transcripción y de inscripción: en aquél, el documento presentado se copia íntegramente en los libros registrales o se encuaderna con otros documentos presentados formándose, de esta manera, los libros; en el segundo, se extracta en el libro correspondiente lo que en el documento tiene trascendencia jurídica real.



c) Sistema de folio real y de folio personal: el primero supone la ordenación, de los títulos, o de los derechos reales, por las fincas sobre las que recaen: a cada finca se le abre un folio en el que se van asentando todas sus vicisitudes jurídicas; el segundo supone que los libros se llevan por el orden de recepción de los documentos -con índices- o se ordenan por razón del propietario.

La adopción de un sistema u otro es una cuestión técnica; pero, en alguna medida, viene condicionada por el régimen de los derechos reales acogido en el respectivo ordenamiento. Ahora bien, según lo apuntado arriba, la publicidad del registro no puede detenerse en la función de dar a conocer la situación jurídica del bien, ni puede reducirse a una función meramente informativa; y, efectivamente, en los distintos sistemas puede advertirse una eficacia material de la publicidad (publicidad material) que excede a la mera información, hasta llegar, en casos, a dar por buena y existente para el adquirente que invoca la protección del registro, la apariencia registral, que el derecho le garantiza, así, con preterición de la realidad jurídica vigente hasta entonces. Esta eficacia sustantiva de la inscripción es el contenido fundamental del llamado derecho hipotecario material.

Contemplado en este plano el registro de la propiedad inmobiliaria, puede definirse como el organismo oficial -o la institución jurídica- destinado a la toma de razón -o sea, la fijación en libros oficiales- de las situaciones jurídicas inmobiliarias: quién es el dueño de cada finca, qué gravámenes pesan sobre ella, con valor, en principio, de verdad oficial. En efecto, este organismo que publica la situación jurídica



de los inmuebles atiende de tal modo al interés del adquirente (del acreedor hipotecario etcétera) que presta garantía legal -mayor o menor, según los tipos de registro a las noticias que contiene: si dice que *primus* es propietario de la finca, es posible, incluso, que aun no siendo esto verdad, perteneciendo la finca a *secundus*, el adquirente de *primus* (o su acreedor hipotecario) sea protegido en la titularidad que recibe de *primus* como si hubiera contratado con *secundus*.

La finalidad primaria de la publicidad material del registro de la propiedad queda, así, patente: la protección del tráfico, la agilización de las transacciones inmobiliarias, al suplir, con la garantía que supone la consulta de un registro público, las complicadas indagaciones sobre la titularidad de los derechos que, en otro caso, sería preciso practicar.

2.3 Principios que inspiran el registro de la propiedad

El registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Es decir que el mismo en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa sin propósito publicidad, pues no se habían descubierto las grandes ventajas y seguridad que el mismo traería en todas aquellas operaciones donde se quiere asegurar un derecho o algo similar. Fue mucho después cuando nació el objeto más importante del registro, es decir, la publicidad, que es un medio de seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles.



Esta se logra con la inscripción registral, y afecta previamente la constitución, transmisión, extinción, etc., de derechos reales sobre inmuebles (actualmente también muebles), lo que por último proporciona un inobjetable medio de prueba *erga omnes* sobre la situación legal de los bienes, oponible a terceros. El registro surgió de la necesidad que se hizo cada vez más evidente ya que las cargas y los gravámenes sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de estos. Entonces aquel registro que nació por una razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular se convirtió en un registro con miras a la publicidad, es decir hoy en día el registro constituye un medio para lograr la seguridad del tráfico jurídico. Su función principal consiste en hacer pública una relación jurídica referente a un derecho real.

2.3.1 Principio de publicidad

El objeto del registro es establecer la publicidad, la cual es tendiente a dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando gravámenes o limitaciones que no reflejan la realidad y que tienden a afectar a terceros. Lo que está inscrito en el registro de la propiedad se entiende que es de conocimiento público ya que a su vez toda persona puede tener acceso libre a todos los documentos, libros y actuaciones que aparezcan en el mismo, este sistema hoy en día es más ágil debido a la implementación de los sistemas electrónicos, los cuales hacen



el acceso a la información mas práctico y en menor tiempo. Debido a lo accesible que pretende ser el registro nadie puede aducir ignorancia de los asientos en los libros de la institución, y desde el momento en que se inscriben en el registro, pueden estos llegar a tener efectos contra terceros.

2.3.2 Principio de rogación o de instancia

Esto significa que cualquier inscripción que se realice en el registro debe ser requerida por aquella persona que tenga interés, el registrador carece de facultad para actuar de oficio aunque existen ciertas excepciones a este principio, como lo constituye la presentación de un testamento donde se constituye patrimonio familiar en el cual deberán anotarse de oficio todos los bienes afectados, ó cuando al registro se presenta título resultante de remate, u otros.

2.3.3 Principio de inscripción

Toda inscripción implica un asiento que se realiza en los libros registrales autorizados, haciendo hincapié en el asiento principal o primera inscripción que otorga un derecho real a su titular, y lo faculta a disponer de este derecho, otorgándole



protección y preferencia. Cuando la inscripción tiene por objeto que el acto contrato surta efectos contra terceros se le llama inscripción declarativa.

2.3.4 Principio de especialidad

Este principio manifiesta la preferencia que le otorga a la primera inscripción que en esencia constituye el título que le da garantía al derecho de propiedad o posesión sobre la cosa. Este principio indica la manera en la cual es llevada y realizada cada una de estas inscripciones o anotaciones, el sistema guatemalteco, utiliza un libro el cual en cada folio se emplea en la parte izquierda todo lo referente a anotaciones de derechos reales y la derecha para todos aquellos gravámenes, y en el centro se realiza toda aquella información pertinente al bien (descripción del bien, linderos, área, etc.) las cuales tienen sus respectivas columnas para anotación preventiva y cancelaciones.

2.3.5 Principio de tracto sucesivo o continuo

Esto se manifiesta en la historia de cada uno de los bienes inscritos en el registro, como ya se mencionó la primera inscripción es el título que acredita los derechos que tiene una persona sobre ellos, el cual a su vez es requisito necesario para



cualquier anotación posterior. Los bienes a través del tiempo pueden ser objeto de diversos cambios, como las transmisiones, modificaciones o limitaciones, todo esto para que surta efectos debe quedar registrado, para de esta manera asegurar el tráfico de dicho bien. De esta forma se crea una serie de actos ininterrumpida de inscripciones, y cualquier omisión al respecto crea una inexactitud registral que afecta no solo a las personas sino además a los bienes. En Guatemala el Artículo 1130 del Código Civil manifiesta este principio.

2.3.6 Principio de seguridad

Este principio garantiza el cumplimiento de obligaciones anteriormente contraídas. Lo importante al respecto de este principio reside en que cualquier interesado puede estar seguro que no contraerá cargas, imposiciones, o limitaciones de las que no hubiera sido oportunamente informado. Esto se refleja en toda aquella información que se pueda recabar sobre el bien, lo cual aparezca inscrito hasta la fecha actual. No hay que olvidar que no se puede alegar ignorancia al respecto de lo que este inscrito de forma clara en el registro.



2.3.7 Principio de fe pública

En Guatemala existen diversas formas de adquirir la fe pública, entre ellas encontramos la fe pública notarial, administrativa, judicial y registral, esto se refiere más que todo a aquellas personas o entidades que por su cargo intervienen en actos públicos y por tal razón dota de seguridad y validez los actos en que intervienen. Este principio asegura la validez de los actos inscritos. Es la garantía que tiene un tercero de buena fe para adquirir un derecho debidamente inscrito en el registro, por ser considerada la inscripción como verdadera y exacta. Esto se hace independientemente de que si el documento con posterioridad es declarado inexacto, o que contenga actos nulos, la inscripción que se realiza sobre el mismo no convalida la nulidad del documento, ni la del acto o contrato respectivo. Por tanto no puede perjudicar a tercero por el sólo hecho de la inscripción.

2.3.8 Principio de legalidad

Este principio se basa en la función calificadora que tiene el registrador al realizar actos de calificación registral, este principio obliga a todo registrador a calificar todos los documentos que se presentan, para asegurar que cada uno de ellos cumpla con los requisitos exigidos. Para llevar un control exacto de todos estos documentos que son rechazados el registrador tiene la obligación de hacer constar esta situación en un libro



especial que se lleva para tales efectos, al igual que deberá estampar en el documento mismo, razón y fundamento por el cual se funda para suspender o denegar la inscripción (Artículo 1128 Código Civil guatemalteco).

2.4 Registro de la propiedad en Guatemala

El Registro General de la Propiedad en Guatemala fue fundado en 1877, inicialmente funcionó únicamente como registro de inmuebles, actividad que correspondía a las jefaturas policíacas, situación que predominó durante la época colonial y en los inicios de la época independentista en Guatemala.

La legislación de la revolución liberal en 1871, ayudó a que en 1877 se promulgara el primer Código Civil, según decreto número 176 del gobierno del general Justo Rufino Barrios, el cual empezó a regir el quince de septiembre de ese mismo año, dentro del cual se incluía la institución encargada del registro de la propiedad inmueble.

El Artículo 1124 del Código Civil, lo define como:

“El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y



demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones”.

El registro de la propiedad es un órgano administrativo de carácter público el cual garantiza la seguridad de los derechos adquiridos y la seguridad en la disposición de los mismos, es decir seguridad en el tráfico jurídico.

Si bien el registro de la propiedad es la institución encargada de la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables, este trabajo se concentrará en lo relativo a inmuebles, o el bien llamado derecho inmobiliario, que el autor *Roca Sastre* define como “el conjunto de Normas que regulan los derechos reales inscribibles que determinan los efectos que las acciones personales adquieren contra terceros, por su inscripción y fijan la prohibición de disponer”⁷.

La norma que fundamenta el Registro General de la Propiedad es el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, que a continuación se cita:

“Artículo 230. Registro General de la Propiedad. El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal”. (sic.).

⁷ Roca Sastre, Ramón María, **Derecho hipotecario**, tomo 18, pág. 154



Administrativamente el Registro General de la Propiedad depende del Ministerio de Gobernación (Artículo 36, Ley del Organismo Ejecutivo), y en la práctica es el Organismo Judicial, a través de los jueces de primera instancia del ramo civil, quienes están legitimados para realizar inspecciones de supervisión del registro y sus actividades. (Artículos 1217,1218 y 1219 Código Civil). El Registro General de la Propiedad fue creado juntamente con el Código Civil en el año 1877.

2.4.1 Fines del registro

La finalidad última del registro es la seguridad y garantía al tráfico jurídico, el cual se logra a través de la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre los bienes identificables. Siendo como consecuencia de esto la publicidad del acto, el cual no constituye un fin sino un medio de lograr la seguridad jurídica.

Dentro de los fines secundarios que persigue el registro encontramos:

a. Fines estadísticos: Estos permiten reflejar la cantidad de contratos traslativos de dominio, en igual forma proporcionar los datos monetarios que implica toda y cada una de las transacciones. En la actualidad existe obligación para que en el registro se



lleve un libro de cuadros estadísticos que debe de ser enviado al Ministerio de Gobernación (Artículos 1220, 1231, 1232 del Código Civil).

b. Fines Fiscales: El registro es un contralor fiscal indirecto, ya que el mismo colabora con el Estado mediante la información que le proporciona para que se lleve a cabo la recaudación de impuestos. (Impuesto único sobre inmuebles).

2.4.2 Documentos inscribibles

En Guatemala el Registro de la Propiedad es un registro de títulos, es decir, que estos constituyen el objeto directo e inmediato de la inscripción. Ahora bien, es importante señalar que no sólo son inscribibles los títulos que contengan actos y negocios jurídicos celebrados entre particulares y sometidos a las normas del derecho privado, si no también los actos de derecho público dimanantes de los órganos del Estado o de la administración pública. Es por ello que también son títulos inscribibles: los que contengan actos de naturaleza administrativa y judicial. Para que un título sea inscribible, se requiere que:

- Determine efectos de carácter jurídico-real;
- Contengan actos y contratos susceptibles de inscripción de conformidad con la ley.



- Reúnan los requisitos de fondo y forma estipulados por el ordenamiento jurídico vigente; Estén revestidos de autenticidad y hagan fe por sí mismos o con otros complementarios.

De conformidad con la legislación guatemalteca son títulos inscribibles los siguientes:

- Testimonios o copias simples de escrituras públicas autorizadas por notario.
- Facturas legales, esto es para la inscripción de bienes muebles identificables.
- Resoluciones de índole administrativa y judicial, los cuales deben de constar por escrito y deben de contener todos los requisitos que la ley establece según su naturaleza.

En materia inmobiliaria y según lo que estipula el Artículo 1125 del Código Civil, son títulos susceptibles de inscripción:

- Títulos que acreditan el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
- Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;



- La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
- Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- Las capitulaciones matrimoniales, si afectan bienes inmuebles o derechos reales;
- Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;
- La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
- La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;”
- Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituya unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas;

Cabe señalar que son inscribibles aquellos actos o negocios que contengan:

- Negocios jurídicos “ínter vivos” (cesión de derechos) y ”mortis causa” (procesos sucesorios).
- Negocios jurídicos inscribibles de naturaleza bilateral (compraventa) o unilateral (opción de compra)



- Actos y negocios jurídicos realizados por particulares y sometidos a las normas de derecho privado (donaciones) y los actos de derecho público (sentencias judiciales y concesiones administrativas).
- Actos y negocios jurídicos contenidos en instrumentos públicos notariales (primer testimonio o copia simple legalizada), resoluciones judiciales (auto dictado en proceso de titulación supletoria), resoluciones administrativas (resoluciones dictadas en un procedimiento de denuncias de excesos), meras solicitudes con firmas legalizadas del interesado (solicitud de cancelación de gravamen hipotecario en virtud de haber operado la prescripción “10 años”) y documentos contables (factura, compraventa de vehículos); y
- Documentos otorgados en territorio guatemalteco y en el exterior (sentencias extranjeras).

La inscripción en el registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Los registradores harán toda inscripción, anotación o cancelación, dentro del término de ocho días, contado desde la fecha de recepción del documento. Si este diera lugar a varias operaciones antes indicadas, el término se ampliará en seis días más. (Artículo 1127 Código Civil guatemalteco).



La determinación sobre el título que se presenta a la inscripción pasa por un periodo de revisión, mediante el cual los documentos en ejercicio del principio de calificación pueden ser admitidos o no.

El Artículo 1128 del Código Civil, establece al respecto:

Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá al interesado, expresando la hora y fecha de recepción en el registro, así como la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción.

Para manifestar la oposición existente por el rechazo de un documento el cual deniegue, suspenda la anotación, cancelación o inscripción de los documentos, se puede cursar en la vía incidental lo conducente, ante el órgano jurisdiccional competente (juez de primera instancia del ramo civil de la circunscripción departamental donde se encuentre establecida la sede del registro).

La Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 230, al señalar que deberá establecerse en cada departamento o región un registro de propiedad, reconoce la necesidad de crear programas, que sirvan para dar certeza, seguridad y confianza a las personas, respecto a sus bienes y derechos que adquieran. Esto únicamente se logra a través del registro de la propiedad, el cual debe de estar en



constante modernización a raíz de los constantes cambios innovadores, tanto en la tecnología, como en la demanda que cada día se torna más exigente, el velar por que se garantice la propiedad y se asegure la misma a través de sistemas efectivos y veraces.

El registro de la propiedad debe de suplir esa necesidad de asegurar lo que a cada individuo le pertenece al igual que llevar un exacto detalle de toda la historia y situación que pueda afectar a un bien mueble o inmueble o a un derecho susceptible de ser inscrito. Esto solo se puede lograr a través de un registro organizado a efecto de que en cada departamento o región, se establezca un registro de la propiedad y un registro catastral que complemente al de propiedad en materia inmobiliaria.

Doctrinariamente existen varios sistemas para el establecimiento de sedes registrales. La legislación guatemalteca adopta el sistema medio, sistema por el cual se propugna la instalación de varios registros, pero solamente en las zonas de mayor auge económico, permitiendo crear sedes en zonas importantes y de tráfico jurídico constante.



2.4.3 Qué constituye un título

La raíz o inicio del título se interpreta en Guatemala, como la primera inscripción de dominio que aparece en los libros del registro general de la propiedad. La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión, y sin ella no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien; y no podrá ser modificada, ampliada o enmendada sino por providencia judicial o presentación de testimonio de escritura pública. (Artículo 1130 del Código Civil).

La primera inscripción es el título que acredita los derechos que tiene una persona sobre ellos.

Es decir que de esta primera anotación o inscripción surgen o emanan los títulos o derechos sobre el bien respectivo.

2.4.4 Efectos que producen las inscripciones efectuadas en el registro de la propiedad

- A.** Oponibilidad frente a terceros desde la fecha de la entrega al registro del documento respectivo.



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



2.4.5 Libros que deben de llevarse en el registro de la propiedad

El Registro de la Propiedad debe de llevar los siguientes libros principales:

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

Además de los libros ordenados por el Código Civil, según el Artículo 4 del reglamento del Registro General de la Propiedad (Acuerdo Gubernativo número 359-87), el registro llevará los siguientes:

- Libros de prendas: común, agraria, ganadera, agrícola-industrial, de vehículos motorizados y de prendas de bienes muebles por adquirir.
- De propiedad horizontal;
- De inscripciones especiales;
- De vehículos motorizados;
- De naves y aeronaves;



- De minas;
- De concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable o no renovable;
- De avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte; y
- Cualquier otro que sea necesario para el buen funcionamiento de la institución.

Todos los libros que se lleven en los registros, serán rayados y foliados de manera uniforme y los que se lleven en forma electrónica deberán tener las mismas columnas.

2.4.6 La responsabilidad del registro de la propiedad

La responsabilidad registral puede ser considerada desde los siguientes puntos de vista:

- a) De las partes que intervienen en el acto o contrato contenido en un título inscribible;
- b) Del notario o autoridad que interviene en el acto o contrato;
- c) De los terceros, considerando estos como aquella persona que no ha intervenido como parte en el acto o contrato;



d) Del registro y registrador de la propiedad;

a) Responsabilidad registral de las partes que intervienen en el acto o contrato

Independientemente de las responsabilidades que se deriven por disposición legal, de la naturaleza y objeto del contrato o acto y las provenientes de las obligaciones que de mutuo acuerdo convengan, las partes no tienen obligación de registrar el título inscribible. No obstante, responderán por los daños y perjuicios que ocasionen a terceros en virtud de la omisión, ya que por disposición legal: únicamente perjudica a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro. Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra terceros y aún contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al registro.

Por otro lado, el Artículo 1236 del Código Civil dispone “Quien por culpa del registrador aparezca en el registro indebidamente exonerado de alguna obligación o gravamen solidariamente con el registrador; y este responderá además de los daños y perjuicios que por tales daños u omisiones se hayan causado”.

No obstante que en Guatemala la celebración de contratos y actos producen sus efectos previa inscripción como fueron señalados, su registro constituye un acto voluntario con efectos declarativos no constitutivos, cabe señalar las consecuencias de omitir el registro:



En cuanto a la publicidad y la oponibilidad *erga omnes*, el titular del derecho, queda en una situación de inseguridad jurídica.

b) Responsabilidad registral del notario o autoridad que intervenga

La ley no obliga al notario a inscribir los títulos que autorice, sino que únicamente obliga a advertir a las partes de la necesidad de registrar el título si procediera de conformidad con la ley. Para el efecto dispone el Artículo 29 del Código de Notariado en su parte conducente “Los Instrumentos Públicos contendrán: 11°. La advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben de presentar los testimonios a los registros respectivos”. Lo anterior, también se aplica a las demás autoridades que intervengan en el acto contenido en el título inscribible, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran deducirse en contra de los notarios y demás autoridades, en ejercicio de la profesión o cargo.

c) Responsabilidad registral de los terceros

Si el negocio contenido en un instrumento inscribible llega al registro, se produce su cognoscibilidad potencial *erga omnes*, por lo que nadie podrá alegar ignorancia ni buena fe, si no indaga en el organismo creado a ese efecto, incurrirá en *culpa lata* y no podrá escudarse en su propia negligencia.



d) Responsabilidad del registrador o del registro de la propiedad

El registrador es nombrado por el Presidente de la República por medio de Acuerdo Gubernativo a través del Ministerio de Gobernación y es responsable por los daños o perjuicios que ocasione en el ejercicio de sus funciones, sin perjuicio de las sanciones penales que llegaran a corresponder. Los registros de la propiedad en Guatemala estarán sometidos a una inspección a cargo del juez de primera instancia civil que designe la Corte Suprema de Justicia, quienes visitarán los registros para darse cuenta de la marcha de los mismos, estado de los libros y archivos. El Código Civil en el Artículo 1219 indica: “Si los jueces notaren alguna falta de formalidad por parte de los registradores en el modo de llevar el registro, o en el arreglo de los documentos que a él corresponda, dictarán las disposiciones necesarias para corregirla y, en su caso, sancionarán a los registradores en la forma que establece este Código. “

El Artículo 1238 del Código Civil al respecto señala: “Las infracciones de esta ley o de los reglamentos relativos al registro cometidos por los registradores, aunque no causen perjuicio a tercero, no constituyan delito, serán castigados con multas de cinco a cincuenta quetzales. La multa será impuesta por el juez del departamento a que corresponda el registro y sin más trámite que las diligencias necesarias para averiguar el hecho. Quedan al penado expeditos los recursos legales. El importe de las multas ingresará a los fondos de justicia”.



Asimismo, cabe recordar que el registrador es solidariamente responsable con ^{Vn} aquél que por su culpa aparezca exonerado de alguna obligación o gravamen. Para el efecto dispone la ley que los registradores antes de entrar a ejercer sus cargos, garantizan las responsabilidades en que pudieran incurrir, con hipoteca o fianza, la cual se cancelará hasta un año después de haber cesado en el cargo, salvo que hubiere pendiente alguna reclamación en cuyo caso la cancelación queda sujeto a las resultas del juicio.

El Artículo 1230 del Código Civil estipula que si la garantía fuere hipotecaria y quedare un saldo insoluto al rematarse el inmueble, el registrador responderá con sus demás bienes por dicho saldo. Este constituye el único caso dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco de saldo insoluto en obligaciones garantizadas con hipoteca.

2.4.7 Obligatoriedad del registro

Si bien el registro, no es constitutivo de derechos, sino declarativo, en todo caso el registro es obligatorio para todos los actos y contratos inscribibles (éstos son los indicados en el Artículo 1125 del Código Civil). Tan obligatorio es, que el Artículo 1129 del Código Civil establece que: “En ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción que no hubieren sido razonados por el registrador”. Además, la inscripción en el registro se hace para protección del derecho



contra terceros, y sobre esto el Código Civil en una parte del Artículo 1148 indica: “Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro...”.

En la legislación guatemalteca hay actos o contratos que es obligatorio que se inscriban, sin embargo su omisión no invalida el contrato celebrado. El Artículo 1576 del Código Civil al respecto señala: “Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública. Sin embargo, los contratos serán válidos y las partes pueden compelerse al otorgamiento de escritura pública, si se establecieren sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escrita.”. Seguidamente, el Artículo 1577 de la misma ley indica: “Deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez”.

El registro de un bien o un derecho le otorga al poseedor una seguridad sobre su derecho, a través de dicha inscripción, y esto se realiza para proteger a la persona de amenazas que puedan surgir de terceras personas. Hay que recordar de nuevo que el registro tiene una función declarativa, no constitutiva y a raíz de esto cualquier persona que logre demostrar por las vías legales señaladas que lo que aparece inscrito no es real o no corresponde puede ser invalidada.

En Guatemala existe una gran cantidad de propiedades sin inscribir, cuyas causas son de lo más variado, pero que implican factores sociales, económicos, etc.



Existen propiedades que se vienen transmitiendo entre generaciones de una misma familia, mediante una simple carta o documento privado. Para solucionar este problema el Organismo Legislativo emitió la Ley de Titulación Supletoria, la cual regula el trámite a seguir en estos casos para adquirir la inscripción de dominio.

También puede haber casos de propiedades que no están inscritas ni habitadas por particulares, las cuales pertenecerán al Estado y cuya regulación está indicada en la Ley del Fondo de Tierras y Ley de Transformación Agraria.

Como se ha indicado, el registro de ciertos actos o contratos es obligatorio en Guatemala, pero cabe recordar que el hecho de que estos no se inscriban, no invalida el contrato celebrado entre partes. El registro de estos actos o contratos se hace para el efecto de protección y publicidad que éste conlleva, para que por si un tercero llegara a reclamar el mismo bien o derecho, se pueda determinar quien tiene derecho preferente sobre la cosa a través de las inscripciones que consten en el registro.

En el acto o contrato, los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra terceros y aún contra los acreedores singularmente privilegiados desde la fecha de su entrega en el registro.

Con respecto a las anotaciones, éstas son el medio que se utiliza para hacer constar que sobre un bien recae una limitación o bien un litigio que se encuentra en



trámite y el cual no ha sido solucionado. Esta anotación puede eventualmente convertirse en inscripción definitiva de derecho y va surtir sus efectos, desde la fecha de tal anotación. Podrán obtener la anotación de sus respectivos derechos las personas que indica el Artículo 1149 del Código Civil.

En cuanto a la reserva de derecho se ha interpretado como la reserva de dominio que se utiliza, comúnmente en la compraventa por abonos, la cual consiste en reservarse el dominio del bien mientras el comprador no pague, totalmente el precio o no se realice la condición, a que las partes sujetan la consumación del contrato. El comprador obtiene por esta modalidad de venta la posesión y uso de la cosa, salvo convenio en contrario; pero mientras no haya adquirido la plena propiedad, le queda prohibido cualquier enajenación o gravamen de su derecho sin previa autorización.

2.5 Requisitos de inscripción inmobiliaria en la legislación civil guatemalteca donde se señala el plano del predio

El Artículo 1131 del Código Civil, al referirse a toda inscripción, señala como obligatorio lo siguiente:

- “1. Si la finca es rústica o urbana, su ubicación, indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts; o coordenadas



geográficas debidamente georeferenciadas al sistema 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 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.

Se exceptúan de la obligación de presentar planos firmados por los profesionales indicados, los casos de titulaciones supletorias y desmembraciones de las fincas rústicas menores de siete mil metros cuadrados, y las urbanas que se localizan en aquellas poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el Notario deberá hacer constar en el instrumento correspondiente, con la salvedad de que si se tratare de tres desmembraciones o más de la finca matriz, o en el caso de parcelamientos urbanos, el Registro de Propiedad respectivo exigirá como requisito para la inscripción de cada una de las nuevas fincas que los planos sean suscritos de conformidad con las exigencias que contiene el párrafo anterior.

2. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare;
3. La naturaleza del acto o contrato, la fecha y lugar de éste;
4. Los nombres completos de las personas otorgantes del acto o contrato;
5. El juez, funcionario o notario que autorice el título.



6. La fecha de entrega del documento al Registro con expresión de la hora, el número que le corresponde según el libro de entregas, el número de duplicado y el tomo en que se archivará; y
7. Firma y sello del registrador, así como el sello del Registro;

Los requisitos a que se refiere el inciso 1º, solo serán necesarios en la primera inscripción.” (sic).

Como se puede observar en el párrafo primero del inciso uno, se solicita plano respectivo del inmueble a inscribir, con requisitos técnicos que hacen que las características y ubicación física del polígono catastral que delimita el objeto de derecho, sean capaces de identificar con precisión, además es susceptible de corroboración mediante nuevo levantamiento planimétrico de la finca. Lo anterior es resultado de múltiples modificaciones al Artículo en estudio, como se cita en su preámbulo, la última modificación se realizó en el año 2000.

Es importante hacer notar que si bien las modificaciones sufridas por el Artículo tratan de resguardar el objeto de derecho y hacerlo fácilmente identificable, este no es considerado por la suscrita como obligatorio, ya que en el párrafo segundo del Artículo, se señalan excepciones que hacen que la norma se vuelva de carácter discrecional para el funcionario con funciones de calificación de los requisitos registrales, lo que arriesga en sumo el ánimo de igualdad que garantiza la Constitución de la República y



hace ineficiente el resguardo de los derechos reales y de propiedad, así como obligaciones, que sobre el objeto de derecho deben recaer.

Otro Artículo que hace referencia al requisito planimétrico es el 1195, del registro de la propiedad horizontal, que señala:

“**ARTICULO 1195.** La propiedad horizontal deberá inscribirse tomando tantas fincas separadas como pisos o unidades tenga la edificación.

El testimonio de la escritura que origine la primera inscripción del edificio, deberá acompañarse de una copia de los planos de cada unidad o piso”. (sic.).

Además se señalan en el Artículo 1196, las características de fondo que estos deben tener, citando lo siguiente:

“**ARTICULO 1196.** Los planos deben detallar la situación, dimensiones y colindancias del terreno, así como una descripción del edificio, incluyendo sus servicios de agua, electricidad y cualesquiera otros de que goce; y descripción de cada piso o unidad, su situación colindancias y datos que sean necesarios.” (sic.).

Luego el Artículo 1199, añade que la inscripción del edificio en la finca matriz ha de expresar las circunstancias que para toda inscripción señala el Artículo 1131, en cuanto fueren aplicables.



El Registro de la Propiedad inmueble en Guatemala, no posee una normativa interna que sirva de guía a los encargados de registrar sobre las particularidades en materia planimétrica, y en caso de que esto se aplicara, cabe la duda al respecto de la calificación que este pueda dar sobre tales particularidades, por no ser esta su rama de especialización.

Con lo anterior se puede destacar que las funciones del Registro de la Propiedad como son señaladas en la legislación, son las de: inscribir, anotar y cancelar los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre los bienes identificables, esto como consecuencia de su naturaleza jurídica, como ente encargado de resguardar las relaciones de dominio existentes sobre un bien, y no como encargado técnico de la identificación física de ese bien inscrito, el Registro de la Propiedad en Guatemala es un registro de títulos que garantiza y está destinado a probar la propiedad más no la identificación del objeto de esa propiedad.

Se ilustra a manera de ejemplo la identificación planimétrica de las fincas que en derecho positivo se aplica en Guatemala, aunque como se ha observado, no existe hasta el momento el desarrollo institucional para su calificación técnica. (ver gráfica 3, anexos).



2.6 Otras instituciones relacionadas al registro de información inmobiliaria

La institución por excelencia que se encarga del registro de las propiedades es el Registro General de la Propiedad, sin embargo existen otras instituciones que manejan información de propiedades, como una función de control, pero las mismas no se constituyen como oficinas de registro propiamente dichas. Encontramos por ejemplo:

- Departamento de Bienes del Estado en el Ministerio de Finanzas Públicas: Este lleva un control de los bienes adscritos a los diferentes ministerios.
- La Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, DICABI: Lleva un control inmobiliario para determinar el valor de los bienes para efectos fiscales, y controlar que la inscripción de los bienes concuerden con la realidad física de los mismos.
- Catastro municipal: Este se encuentra en todas las municipalidades del país, para efectos también fiscales, es decir del pago del impuesto único sobre inmuebles.
- La Oficina de Control de las Reservas del Estado, OCRET: Está encargada de dar en arrendamiento bienes ubicados en áreas de reserva de la nación.
- Fondo de Tierras: Es una entidad descentralizada del Estado, cuya función principal es facilitar el acceso a la tierra en propiedad a personas carentes de recursos, esta lleva un control de las fincas rústicas con vocación agropecuaria,



forestal e hidrobiológica inscritas a favor del Estado; Tierras rurales que no estén inscritas a favor de particulares y tierras que se adquieran por la venta de excesos.





CAPÍTULO III

3. Catastro

Como consecuencia de los sistemas de registro inmobiliario escrito, basados en el folio real, se han hecho necesarios sistemas de registro de catastro complementarios, establecidos mayormente en el principio de la existencia de una unidad básica registral, unidad mínima registrable, que para el caso guatemalteco es la “finca”.

La existencia de esta unidad mínima, permite su inscripción, como se señaló en el capítulo anterior, sobre la base de una descripción escrita, y además mediante una relación gráfica planimétrica (plano catastrado).

En el primer caso, como fue observado, la inscripción señala de manera descriptiva la individualización de la superficie del inmueble, su ubicación y sus deslindes; en el segundo caso (objeto de análisis del presente capítulo) se elabora una particularización planimétrica de la finca, la que quedará agregada a la inscripción correspondiente, de tal manera que visualmente se podrá apreciar los elementos del inmueble inscrito. Este levantamiento planimétrico constituye una particularización determinada de un elemento más general, que es el levantamiento catastral zonificado o territorial, que en definitiva y normalmente debe abarcar el país entero.



Es esta relación planimétrica territorial la que constituye propiamente los catastros nacionales, que pueden ser utilizados para diversos fines, según se apreciará más adelante, pero que en relación con la inscripción registral o conservatoria, permite la transformación de la misma en un sistema más confiable.

Habitualmente los sistemas de catastro no operan en plena correlación con los registros inscriptores, debido a los usos multifinalitarios que estos tienen, por lo que es preciso, para efectos inscriptorios, que exista una previa adecuación del catastro a las necesidades propias de los registros de inmueble, individualizando plenamente las unidades o fincas, descritas en fichas y sistemas informáticos, los cuales servirán como fuente de información para extender certificaciones oficiales de la entidad catastral que se adjuntarán a la oficina de inscripción registral.

3.1 Concepto de catastro

Etimológicamente, parece aceptado que el término catastro procede de la palabra latina “Capistratum”, que significa medida de la cabida o capacidad. Y en este sentido se entiende el catastro actual, orientado en gran parte a la determinación de la superficie de un predio o parcela.

Catastro es el término técnico empleado para designar una serie de registros que muestran la extensión, el valor y la propiedad (u otro fundamento del uso o de la



ocupación) de la tierra. En términos estrictos, un catastro es un registro de fincas y de valores de la tierra y de los propietarios, que originalmente se compilaba con propósitos de tributación. Sin embargo, en muchos países ya no existe un impuesto sobre la tierra y en la práctica el catastro tiene otras dos finalidades igualmente importantes: facilita la descripción precisa y la identificación de los predios y sirve de registro permanente de derechos sobre la tierra.

Se define el catastro como el registro descriptivo y gráfico de las fincas de naturaleza rústica y urbana, que tiene como principal función la determinación de la propiedad territorial y la determinación de la riqueza de un municipio, para en base a ello, establecer derechos de dominio, y las obligaciones contributivas de sus propietarios frente al Estado.

El catastro se establece por este motivo como un censo en el que figuran inscritos todos los bienes inmuebles (terrenos, edificaciones) de un municipio, incorporando en su inventario datos como el propietario, las superficies, los aprovechamientos, la clasificación y los valores.

Este inventario de bienes inmuebles, que hasta hace poco se ha realizado y conservado en papel, hoy está bastante organizado e informatizado, y constituye una valiosa base cartográfica de carácter polivalente: jurídico, agronómico, de planeamiento, tributación, u otras.



El catastro puede tradicionalmente tener tres misiones que dan lugar a la clasificación siguiente:

Catastro fiscal: que es un inventario general de las propiedades, donde el objeto es recoger la información ligada a las parcelas de terreno (propiedad aparente, superficie, consistencia, etc.), a fin de evaluar de manera objetiva, el valor de propiedad que servirá de base a una imposición equitativa.

Catastro jurídico: que tiene por objeto la definición de los derechos sobre los terrenos y la seguridad de la ocupación legal. Este es un catastro que puede ser general o esporádico. Los países desarrollados que han tenido los medios han generalizado sus catastros (aproximadamente 75% de los países de Europa y de América del Norte).

Catastro multifinalitario: este es un tipo de catastro donde el objeto es llenar las dos funciones, fiscal y jurídico. Constituye una tendencia moderna adoptada en los catastros recientemente fundados o en curso de reforma.

En las definiciones expuestas en el Artículo 23 de la Ley del Registro de Información Catastral, encontramos las siguientes descripciones:



“c) **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 completada con otra de diversa índole, conformará el Centro Nacional de Información Registro-Catastral, disponible para usos multifinalitarios”.

“d) **Catastro Focalizado:** Se entiende por catastro focalizado el levantamiento de información predial y registral que se realiza en zonas que no han sido declaradas catastradas o que no están en proceso catastral, y en el cual se tiene por núcleo de la investigación al predio o predios que se presumen se identifican con el ámbito espacial de la finca o fincas que se pretende ubicar, y por contexto a los predios colindantes y su correspondiente información registral, con el objeto de establecer mediante el análisis catastral y jurídico la relación entre ellos, y de ese modo alcanzar la certeza de la ubicación espacial de las fincas y el grado de correspondencia con el predio o los predios”.

En Guatemala, en lo preceptuado en la última parte del inciso c, Artículo 23, de la Ley del Registro de Información Catastral, antes referida, se ha adoptado el concepto de catastro multifinalitario, que se ha de preocupar por los valores en que se basan las cargas impositivas en virtud de la tenencia de la tierra (IUSI), el suministro de información territorial geométrica orientada a planes de desarrollo y ordenamiento territorial (como el caso de las municipalidades), y el enfoque jurídico inmobiliario destinado a brindar información sobre el territorio y a gerenciar las modificaciones de



las unidades inmobiliarias fundamentales (fincas), como objetos de derecho inmobiliario registral.

Así, el Artículo 24 de la Ley citada amplía: “El catastro es un instrumento técnico de desarrollo con información disponible para múltiples fines. Es un registro básico, gráfico y descriptivo de tipo predial, orientado a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra”.

Tradicionalmente, se ha considerado dentro del catastro dos apartados muy diferenciados: por un lado, el catastro de rústica y, por otro, el catastro de urbana. Ambos tienen una fuerte componente cartográfica, que se materializa en multitud de documentos gráficos con diferentes formatos y escalas. El catastro de rústica, definido como aquél que se encarga de la descripción de la tierra y su uso agrario y el de urbana como el registro poligonal del uso de la tierra primordialmente constructivo.

Esta tesis hace referencia al catastro, como elemento para la descripción gráfica de la superficie de los predios, para su observación desde el punto de vista jurídico inmobiliario, con lo que se pretende demostrar que teniendo identificado plenamente el objeto de derecho, se tendrá mayor seguridad y certeza jurídica sobre los derechos que sobre este se ostentan.



Por lo tanto es fundamental aclarar convenientemente los siguientes conceptos: superficie catastral y superficie registral, que son causa de muchos conflictos jurídico-administrativos, ya que los datos muchas veces coinciden, pero en otras ocasiones no.

Existen otros conceptos importantes sobre la superficie o extensión de una finca (terreno, predio) que se describirán como aportes a la comprensión del tema, más sin embargo puede ser un poco confuso al interpretarlo como opciones a diferentes valores obtenidos de una misma finca.

3.1.1 Superficie catastral

Se debe entender por superficie catastral como la superficie agraria de una finca bien definida por sus linderos (polígono), que sirve como base para el establecimiento de su valor catastral y la correspondiente contribución territorial a satisfacer por su propietario, así como el límite de los derechos de posesión o propiedad sobre la tierra.

La superficie agraria es la superficie de la proyección horizontal de los linderos que la definen. Aunque si se quiere ser estricto, habrá que decir que la superficie catastral es la superficie de una finca o predio en proyección UTM (Universal



Transversa de Mercator), ya que éste es el sistema cartográfico adoptado internacionalmente para la representación gráfica de toda la cartografía catastral⁸.

3.1.1.1 Plano catastral

Los planos catastrales son descripciones físicas de las fincas (polígono de levantamiento) con referencia a las cuales se definen los derechos reales y de propiedad, y se identifica a los titulares de esos derechos. No son, en sí mismos, un registro de los derechos poseídos, sino del objeto de esos derechos (ver gráfica número 4, anexos).

3.1.1.2 Polígono catastral

Desde el punto de vista geométrico, un polígono es una figura plana, delimitada por lados rectos. Para agrimensura legal, cuando se habla de un polígono de límites, se está refiriendo al conjunto de líneas sucesivas, rectas o curvas, cuyo punto inicial es

⁸ Sistema de referencia con aplicación a un sistema de mensura angular esférico en grados, minutos y segundos, representados en dos valores: Latitud y Longitud, par ordenado o “*coordenadas geográficas*”, utilizado para la identificación de puntos en la superficie de la tierra.



coincidente con el punto final, que encierra una superficie sobre la que es ejercido un derecho territorial. (Ver ilustración 5, anexos).

El inciso n) del Artículo 23, ley del Registro de Información Catastral lo define de la manera siguiente:

“Es una figura formada por una línea poligonal cerrada, cuyos vértices están ligados a la red geodésica nacional, y su función es la de facilitar el levantamiento catastral”.

3.1.2 Superficie registral

La superficie registral de una finca es la superficie que figura inscrita en el asiento correspondiente del Registro de la Propiedad. Las fuentes de información para esta superficie pueden ser diversas: desde la declarada por los intervinientes en un contrato de compra-venta, hasta la deducida de una medición topográfica o deslinde. Superficie catastral y superficie registral pueden no coincidir y de hecho así sucede habitualmente.

A pesar del esfuerzo por aclarar los términos, hay que reconocer que las diferencias entre ambos conceptos existen. La superficie catastral tiende a reflejar la



realidad física de una parcela y la superficie registral se preocupa por su realidad o situación jurídica.

Al respecto la ley del Registro de Información Catastral, define en su Artículo 23 los siguientes incisos:

“s) **Predio Catastrado Regular.** Es aquel predio en el cual, habiéndose consumado las operaciones técnicas del análisis catastral y jurídico, los datos de la investigación registral y los obtenidos en el levantamiento de información catastral coinciden, y que por consiguiente, ha obtenido la declaración a que se refiere el artículo treinta y cinco de la presente ley.”

“t) **Predio Catastrado Irregular.** Es el predio que, después del análisis catastral y jurídico, no está inscrito en el Registro de la Propiedad, o estando inscrito presenta irregularidades de las tipificadas en los artículos treinta y ocho y treinta y nueve, y que por consiguiente, ha obtenido la declaración a que se refiere el artículo treinta y seis de la presente ley.”

Y establece en los Artículos a que se hace referencia lo siguiente:

Declaración de predio catastrado regular

“**ARTÍCULO 35.** Agotados los análisis catastral y jurídico de un predio, y habiéndose encontrado que hay coincidencias en el objeto y la situación jurídica entre el sujeto y el



objeto, se emitirá declaración de predio catastrado regular. Esta declaración será notificada al titular catastral en un plazo que no excederá de quince días, contados a partir de la fecha de la declaración. Estando firme dicha declaración, ésta será notificada al Registro de la Propiedad, que hará la inscripción correspondiente en el dominio de la finca respectiva, consignando el código de clasificación catastral asignado al predio, y en consecuencia dicha información pasará a formar parte de los datos de la identificación de la finca.

La declaración deberá contener como mínimo los datos catastrales y registrales que identifiquen plenamente el predio y la finca correspondiente, y cualquiera otro que se establezca en el reglamento de la presente Ley, y será acompañada del plano del predio y la certificación catastral correspondiente.” (sic.).

Declaración de predio catastrado irregular

“**ARTÍCULO 36.** Agotados los análisis catastral y jurídico de un predio, y habiéndose encontrado que no hay coincidencia en el objeto o en la situación entre el sujeto y el objeto, se emitirá declaración de predio catastrado irregular.

Esta declaración será notificada a los titulares catastrales y a los titulares registrales, en su caso, por los medios legales, en un plazo que no excederá de quince días contados a partir de la fecha de emisión de la misma, para que se pronuncien, y en su caso planteen la solicitud de revisión técnica de lo actuado. Estando firme dicha declaración, esta será notificada al Registro de la Propiedad para aquellos predios catastrados



irregulares que estén inscritos en dicho Registro, a efecto de que haga una inscripción especial en el dominio de la finca que indique la o las irregularidades, sin que la misma impida el tráfico inmobiliario.

La declaración deberá contener como mínimo los datos catastrales y registrales que identifiquen plenamente el predio y la finca correspondiente, y cualquiera otro que se establezca en el reglamento de la presente Ley, será acompañada del plano del predio y la certificación catastral correspondiente.

La operación registral causará los honorarios que correspondan de conformidad con el arancel respectivo, los cuales se cobrarán al interesado en la siguiente operación registral que se realice sobre la finca.” (sic.).

Firmeza de la declaración

“**ARTÍCULO 37.** La declaración de predio catastrado regular o irregular quedará firme si transcurrido el plazo de treinta días no se presenta la solicitud de revisión técnica del proceso, en forma verbal o por escrito.

Si agotado el plazo para presentar dicha solicitud no se presentare, y si no hubiere recurso posterior pendiente, la declaración quedará firme y surtirá los efectos previstos.” (sic.).



Tipología de predios catastrados irregulares

“**ARTÍCULO 38.** Son predios catastrados irregulares, los siguientes:

- a) Aquellos cuya única irregularidad sea la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad.
- b) Los que tengan diferencias entre el área inscrita en el Registro de la Propiedad y el área establecida físicamente. No obstante lo anterior, no se consideran predios irregulares por su extensión los que se encuentran en los siguientes casos:
 - I. Si el área inscrita de un predio es menor o igual a mil metros cuadrados y el área catastral se excede hasta en un veinte por ciento (20%).
 - II. Si el área inscrita está entre más de mil metros cuadrados hasta novecientos mil metros cuadrados y el área catastral excede hasta en un diez por ciento (10%).
 - III. Defectos de área: Cuando el área resultante del levantamiento catastral sea menor que el área registralmente inscrita se considera un defecto. Una vez estando firme dicha declaración se hará la anotación respectiva en el Registro de la Propiedad, pero automáticamente quedará regularizada de conformidad con el área real consignada por el RIC.
- c) Cuando al área de la inscripción registral se anteponga la leyenda “más o menos”.
- d) Cuando sobre un mismo predio exista más de un registro o título de propiedad.
- e) Cuando en la inscripción no se especifique su extensión.



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

Los Artículos citados especialmente el que antecede son en esencia los preceptos que pretenden corregir las inconsistencias que se generan en la práctica con el uso de los conceptos de superficie ilustrados anteriormente.

Con la nueva ley del Registro de Información Catastral, se están realizando esfuerzos legislativos y de procedimiento para coordinar las tareas de los registros de la propiedad y el de catastro para obtener un inventario de predios actualizado y depurado.

3.1.2.1 Concepto de área, área registral y área catastral

La definición de área que nos da el diccionario, en el ámbito geométrico es la siguiente “Superficie comprendida dentro de un perímetro”⁹. De lo anterior se deduce el concepto de área como el valor numérico en dimensionales cuadradas de la superficie de un espacio bien definido o delimitado por un polígono cerrado.

⁹ García-Pelayo, Ramón, **Diccionario pequeño Larousse ilustrado**, pág. 89.



De esa cuenta se formula el concepto de área registral como el valor numérico en dimensionales cuadradas de la superficie de un predio o finca debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, equitativamente el concepto de área catastral sería el valor numérico en dimensionales cuadradas de la superficie de polígono catastral, que puede o no estar inscrito en el registro de la propiedad.

3.1.3 Otros conceptos semejantes

Otra denominación, cuyo significado es muy semejante, es la superficie agraria.

Podría definirse como la superficie de la proyección ortogonal de una finca sobre un plano horizontal. Esta superficie es la que intenta registrar la superficie catastral, ya que se deriva directamente de la forma en que están dispuestos los linderos en el plano.

Se denomina superficie real de una finca, a la superficie verdadera, tomada en tres dimensiones, y considerando el auténtico relieve de la parcela. La superficie catastral será por tanto siempre menor o igual que la superficie real.

Por último, muchas veces se hace referencia a la superficie legal de una finca. Con este concepto se quiere hacer referencia a la superficie sobre la que se está perfeccionando un acto jurídico sobre una finca. Depende del tipo u objeto de contrato,



unas veces la superficie legal se estará refiriendo a la superficie catastral, otras veces a la registral y otras incluso a la real.

Por objeto de estudio, en esta tesis siempre se hará referencia de la superficie catastral y/o registral de las fincas y/o predios.

3.1.4 Parcela catastral

Se entiende por parcela catastral a la porción de terreno delimitada por una línea poligonal que la separa del resto de propiedades y que pertenece a un solo propietario o a varios en pro indiviso. Dentro de una parcela catastral se pueden diferenciar varias subparcelas, que son zonas que presentan características homogéneas de tipo de cultivo, aprovechamiento, intensidad productiva, y otros.

El concepto de parcela catastral se suele confundir muy a menudo con el concepto de finca. Una finca o predio, es la porción de terreno continua formada por una parcela o varias contiguas que pertenece a un solo propietario o a varios en pro indiviso. Es importante aclarar los términos, ya que para efectos de estudio registral interesa el concepto de finca catastral, como unidad mínima de registro. El concepto de parcela que muchas veces por las cualidades del terreno y cultivo se equivale con el concepto de finca, es mayormente utilizado en el catastro agronómico, como fuente de información sobre la producción agrícola de una región, y que podría utilizarse en



materia registral en casos específicos como en la prenda agraria, que basa sus efectos sobre una cosecha (parcela, tipo de parcela) futura.

3.2 Plano de registro catastrado:

Plano de registro es la representación gráfica del polígono o superficie de la finca objeto de inscripción registral, adquiere el término de catastrado, al estar referenciado a un sistema de planos (cartografía) generales del territorio o estado.

Es una herramienta muy útil para la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los predios, a cerca de los linderos del terreno y respectivas identificaciones.

La identificación física o identificación predial, es lo que hace factible la individualización de manera objetiva del bien inmueble inscrito sujeto de derechos.

Apoyar el sistema de registro inmobiliario escrito con un sistema gráfico, hace que tanto los derechos como los objetos de esos derechos puedan reputarse como prueba legal frente a terceros.

A modo de ejemplificar la importancia de la entidad técnica encargada de la individualización de los objetos de derecho inmobiliario, puede señalarse como caso



análogo el de registro de bienes muebles automotores, que en concordancia con la Superintendencia de Administración Tributaria, SAT, hacen certero y seguro el registro del objeto y las relaciones jurídicas que sobre este recaen.

La legislación guatemalteca señala como obligatorio el registro de los bienes muebles identificables en el Registro General de la Propiedad, para el caso de los automotores los instrumentos públicos deben hacer constar la referencia numérica que individualiza a cada automotor (motor, serie, chasis, marca, etc.) y la referencia con que la Superintendencia de Administración Tributaria lo denomina para objeto de tributo (número de placa).

En el ámbito inmobiliario, es el registro de catastro el ente encargado de emitir esa referencia de individualización, que es conocida como referencia catastral, y no es más que el código asignado por el catastro a todo inmueble.

3.2.1 Referencia catastral

La referencia catastral permite la localización de los bienes inmuebles en la cartografía catastral, se proporciona así una mayor seguridad jurídica a las personas que realizan contratos relativos a bienes inmuebles, constituyendo una herramienta eficaz contra el fraude en este ámbito.



En Guatemala como se analizará en el capítulo siguiente ya existe el marco jurídico que da vida al registro catastral, sin embargo no se han realizado los esfuerzos suficientes para que esta estructura funcione y se aplique.





CAPÍTULO IV

4. Ley del Registro de Información Catastral

Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala

El Registro de Información Catastral es la entidad que maneja el catastro nacional, desde el proceso técnico en el cual se da la ubicación exacta a cada uno de los predios del territorio nacional con la información referente al propietario y al predio, hasta el análisis catastral detallado y minucioso para detectar las coincidencias y diferencias entre la información obtenida en campo y los derechos reales consignados en el Registro General de la Propiedad.

Aunque constitucionalmente se establece la necesidad de crear un sistema de catastro complementario al Registro de la Propiedad, es como consecuencia de los Acuerdos de Paz suscritos en 1996, que se reconoce el problema de la tierra como causa de problemas internos, y se establece la necesidad de estrategias que faciliten el acceso a la tierra, simplificando los procedimientos de titulación y registro de los derechos reales y de propiedad, adecuando para el efecto un “sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria”¹⁰.

¹⁰ Acuerdos de Paz entre el Gobierno de la República de Guatemala y la Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca, **Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria**.



La ley del Registro de Información Catastral es emitida el 15 de junio del año 2005 y publicada el 20 de julio del mismo año en el diario oficial, y es a partir del mes de agosto del año 2005, que esta ley se encuentra vigente en el territorio guatemalteco.

A más de un año de la vigencia de esta ley, todavía no existe la estructura organizativa funcional para que los sistemas allí establecidos permitan un control más eficiente y certero de los objetos de derecho inmobiliario.

4.1 Fundamento legal:

Constitucionalmente el catastro de la República de Guatemala se basa en los Artículos siguientes:

“Artículo 2o. Deberes del Estado. Es deber del Estado garantizarle a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona.”

“Artículo 39. Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.



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

“Artículo 230. Registro General de la Propiedad. El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.”

Además de las normas constitucionales citadas, los Acuerdos de Paz celebrados en Guatemala en 1996, mencionan lo siguiente:

El Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria establece claramente en su introducción la necesidad de "una estrategia integral que facilite el acceso de los campesinos a la tierra y otros recursos productivos, que brinde seguridad jurídica y que favorezca la resolución de conflictos" y la responsabilidad del Gobierno de construir una Guatemala que permita una vida digna para el conjunto de su población. Insiste sobre la necesidad de la participación de todos los sectores a la definición de las políticas, y sobre la importancia de la descentralización de la decisión socioeconómica con transferencia real de recursos económicos gubernamentales a nivel local.



El acuerdo promueve una reforma legal "que permita poner fin a la desprotección y el despojo que han afectado a los campesinos y, en particular, a los pueblos indígenas; que permita la plena integración de la población campesina a la economía nacional; y que regule el uso de la tierra en forma eficiente y ecológicamente sostenible de acuerdo con las necesidades del desarrollo". Y ésta reforma contempla "simplificar los procedimientos de titulación y registro de los derechos de propiedad y demás derechos reales", crear "una jurisdicción agraria y ambiental" específica, revisar y adecuar la legislación sobre tierras ociosas, y proteger las tierras ejidales y municipales.

El acuerdo plantea la creación de una instancia que ayude a resolver conflictos sobre la tierra, "el establecimiento de un sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria".

El desarrollo e implementación del catastro actualmente se respalda de una ley de catastro, aprobada en julio del año 2005, en que fue aprobado en el congreso el Decreto 41-2005 ley del Registro de Información Catastral, donde se crea el órgano rector del catastro nacional, y se definen las primeras pautas para el levantamiento catastral en todo el país.

La ley del Registro de Información Catastral, fue publicada en el Diario Oficial de Centro América (órgano oficial de la República de Guatemala), el miércoles 20 de julio de 2005, y según lo estipulado en el Artículo 92 de su cuerpo legal entró en vigencia 30



días después de su publicación, con lo que actualmente se convierte en una norma de carácter obligatorio y vigente.

4.2 Creación, objeto, naturaleza y funciones

4.2.1 Creación

El Artículo 1, refiere que el Registro de Información Catastral, se crea como institución del Estado, autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios, deberá actuar en coordinación con el registro general de la propiedad y su sede central deberá ubicarse en la ciudad de Guatemala, con amplitud de establecer los órganos técnicos y administrativos que considere obligatoriamente necesarios.

4.2.2 Naturaleza y objeto

El Artículo 2, establece que el Registro de Información Catastral, es la autoridad competente en materia catastral y que tiene por objeto, mantener y actualizar el catastro nacional, todas sus actuaciones y registros son públicos. Además el Artículo 24, nos refiere: “El catastro es un instrumento técnico de desarrollo con información disponible



para múltiples fines. Es un registro básico, gráfico y descriptivo de tipo predial orientado a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra”.

4.2.3 Funciones

Dentro de las funciones citadas en el Artículo 3, se anotan los siguientes incisos:

“a) Establecer, mantener y actualizar el catastro nacional de acuerdo a lo preceptuado en la presente Ley y sus reglamentos”.

“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”.

“h) Coordinar con el Registro de la Propiedad la información básica registro-catastro”.

“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”.



4.3 Organización institucional

4.3.1 Estructura organizativa

Registro de Información Catastral de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 8, se integrará con la siguiente estructura:

- “a) Consejo Directivo del RIC;
- b) Dirección Ejecutiva Nacional;
- c) Direcciones Municipales de Registro de Información Catastral”. (sic.)

Además creará las unidades técnicas y administrativas que sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones.

4.3.2 Consejo directivo

Es el órgano rector de la política catastral, de la organización y funcionamiento del Registro de Información Catastral, contará con un consejo técnico asesor, el cual se conformará por un representante de cada uno de los colegios profesionales que manifiesten y justifiquen ante el consejo directivo su interés de participar previa autorización por el consejo. Artículo 9.



El consejo directivo se integrará de la siguiente manera:

- a) El ministro de agricultura, ganadería y alimentación, quien lo preside, y como suplente el viceministro que el designe.
- b) El registrador general de la propiedad y como suplente el registrador sustituto.
- c) El director del instituto geográfico nacional y como suplente el subdirector.
- d) Un delegado de la asociación nacional de municipalidades, ANAM.
- e) Un delegado nombrado por el colegio de ingenieros de Guatemala.
- f) Un delegado nombrado por el colegio de ingenieros agrónomos de Guatemala.
- g) Un delegado nombrado por el colegio de abogados y notarios de Guatemala.

Dentro de las atribuciones de este, listadas en el Artículo 13, se anotan los siguientes incisos:

- “a) Definir la política catastral y velar por el cumplimiento de las funciones del registro de información catastral contempladas en su ley”.



“b) Determinar el orden prioritario de las zonas a catastrar”.

“e) Aprobar la estructura organizativa y funcional del Registro de Información Catastral, a propuesta de la dirección ejecutiva nacional”.

“f) Elaborar la propuesta de reglamento de la ley y elevarla al Organismo Ejecutivo para su aprobación mediante el acuerdo correspondiente”.

El consejo directivo deberá celebrar una sesión ordinaria por mes, y las extraordinarias que fueren necesarias se celebrarán a solicitud de cualquiera de los miembros del consejo directivo o director ejecutivo.

4.3.3 Dirección ejecutiva nacional:

Estará a cargo de un director, a quien corresponde la coordinación de las acciones, la ejecución de las disposiciones y resoluciones emanadas del consejo directo del Registro de Información Catastral. Además fungirá como secretario de dicho consejo, con voz pero sin voto.

El nombramiento del director estará a cargo del consejo directivo, que deberá realizar mediante convocatoria pública. Artículo 15.



Dentro de las atribuciones del director ejecutivo nacional listadas en el Artículo 16, se anotan los siguientes incisos:

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

“b) Proporcionar y certificar la información catastral referente a los predios catastrados, ya sea que estén ubicados en una zona en proceso catastral, en una zona declarada catastrada o que hubiera sido objeto de catastro focalizado, así como extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y cualquier otro documento que esté disponible”.

“c) Ejercer la representación legal del registro de información catastral”.

“g) Autorizar a técnicos y/o profesionales egresados de carreras afines a la agrimensura para la realización de operaciones catastrales, de los cuales se llevará un registro”.



4.3.4 Direcciones municipales:

Estarán a cargo de un director municipal, que será nombrado por el consejo directivo del Registro de Información Catastral, a propuesta del director ejecutivo. Cada dirección municipal contará con una oficina de apoyo social, cuya función primordial será la de asistir a las comunidades o personas individuales en la solución de sus problemas catastrales. Artículos 19 y 22.

4.4 Acciones y procedimientos catastrales:

Es el conjunto de actividades de tipo técnico jurídico y administrativo, organizadas para la obtención de la información física y descriptiva de todos los predios del territorio nacional y su relación con los titulares catastrales y registrales.

En el establecimiento del catastro, las mediciones de los polígonos catastrales y predios, deberán estar referenciadas al sistema geográfico nacional.

El establecimiento catastral deberá proporcionar, entre otras, información sobre: esquineros, mojones, linderos, ubicación espacial, colindancias, áreas de los predios y cualquier otra característica que se considere útil.



Las acciones catastrales se realizarán por zonas, que recibirán el nombre de zonas catastrales, cuyo alcance no será menor a un municipio y se dividirá para su establecimiento en polígonos. Artículo 30.

Antes de iniciar las acciones referentes al catastro en una zona catastral, deberá hacerse la declaratoria de zona en proceso catastral, lo cual es responsabilidad del consejo directivo del Registro de Información Catastral y se divulgará en idioma español y en los idiomas existentes en la zona a catastrar. Dicha declaratoria será publicada en el Diario Oficial y en los medios que sean más efectivos para asegurar su conocimiento en el ámbito nacional. La declaratoria de zona en proceso catastral y su publicación, tiene por objeto prevenir a los propietarios, poseedores y tenedores de predios ubicados en ella, que se desarrollarán actividades catastrales, y en consecuencia están obligados a proporcionar la información que les sea requerida. Artículo 30.

4.4.1 Actividad previa

Con la suficiente antelación a la declaratoria de zonas en proceso catastral, el Registro de Información Catastral investigará el derecho real de propiedad y los datos físicos de las fincas que correspondan a cada municipio, formulando el diagnóstico correspondiente. Para esta actividad el Registro de Información Catastral recopilará información pertinente en cualquiera de los archivos y libros que posee el Registro de la



Propiedad y en cualquier otro archivo público que posea documentos relacionados con la tenencia de la tierra. Artículo 28.

4.4.2 Proceso del establecimiento catastral

Este dará inicio dentro de los cien días calendario siguiente a la fecha de la declaratoria de zona en proceso catastral. Artículo 32.

a. Levantamiento de información catastral. Para estos efectos, los técnicos del Registro de Información Catastral, se presentarán en los predios y requerirán a los propietarios, poseedores o tenedores de los mismos, información que servirá para completar la ficha de investigación de campo, elaborada por el Registro de Información Catastral, donde se colocará información relativa a vértices o mojones, linderos y área del predio, que además se identificará en el material fotográfico u otra naturaleza que al efecto el Registro de Información Catastral posea. Contendrá además, el nombre del propietario, poseedor o tenedor y sus datos personales, dirección de residencia de aquél, datos registrales de la finca, tiempo de tenencia del predio, nombre de los colindantes, circunscripción local, municipal y departamental y toda aquella información histórica, gráfica oral o escrita que aporte el informante.



b. Levantamiento catastral en áreas de población indígena. Se realizará **sin** excepción por personal que hable el idioma indígena de la región o se auxiliarán de traductores, se realizará la misma operación descrita en el inciso anterior.

c. Análisis de información catastral. Se realizará una comparación de los datos registrales y los obtenidos en el levantamiento catastral, donde se verificará si existe correspondencia entre el objeto y el sujeto, actividad de la cual se elaborará un informe circunstanciado que se remitirá a la unidad jurídica del Registro de Información Catastral, correspondiente.

d. Análisis e investigación jurídica. Con el informe circunstanciado que se emita, se procederá a definir la condición del predio, el cual podrá ser declarado, predio catastrado regular o predio catastrado irregular, como lo especifican los Artículos 35 y 36, respectivamente.

e. Durante el levantamiento catastral se deberá especificar si están ubicados dentro de áreas protegidas, de protección especial o cualquier otra denominación de acuerdo a la Ley de Áreas Protegidas. Si este fuese el caso, durante el levantamiento se deberá coordinar con personal de CONAP, y previo a oficializar el levantamiento catastral deberá contarse con un dictamen de estos y se procederá a realizarse el acta respectiva y la anotación en el Registro de la Propiedad.



Los resultados preliminares de estas actividades deberán ser presentados a la población, en áreas urbanas a nivel de barrio y en áreas rurales a nivel de comunidades, con el objeto de hacer públicos los resultados y obtener información adicional para el análisis.

4.5 Coordinación interinstitucional:

El Registro de Información Catastral, para la realización de las actividades de establecimiento, mantenimiento y actualización registro-catastral, establecerá relaciones de coordinación con:

- El Registro de la Propiedad
- El Instituto Geográfico Nacional
- Las municipalidades
- El Fondo de Tierras
- Otras entidades del Estado



4.5.1 Coordinación con el registro de la propiedad:

El Registro de Información Catastral recopilará la información registral relativa al dominio de las fincas y otros derechos reales, la cual será utilizada en el proceso de investigación para los diagnósticos de propiedad, análisis catastral y análisis jurídico.

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

A partir de la fecha de la declaratoria de zona catastral, cualquier modificación de derechos que se opere en una finca ubicada en esa zona, el Registro de la Propiedad dará aviso al Registro de Información Catastral en un plazo no mayor de quince días a partir de la operación registral, y el Registro de Información Catastral anotará dicho cambio en sus registros en el mismo plazo.

Igualmente el Registro de Información Catastral, remitirá al Registro de la Propiedad información pormenorizada de las incongruencias que se encuentren en los procesos de investigación, para que de oficio se verifiquen los resultados del análisis, y si fuera procedente, se operen las enmiendas respectivas.



4.5.2 Porque es necesaria la coordinación de registro de propiedad inmueble y registro catastral

El Registro de la Propiedad, inscribe, anota y cancela, lo referente a derechos y obligaciones de los propietarios o poseedores de los predios, es decir su función es mantener un registro de las actividades que se originan o derivan de ese sujeto de derecho (predio, finca registral), sin embargo estas relaciones serían subjetivas si no se tiene un registro del objeto de esos derechos (bien físico), que si bien es fundamento de lo referente a las materias de derecho civil y mercantil, no podría materializarse sin el auxilio técnico de otras disciplinas, en este caso concreto el catastro, que se convierte en el registro idóneo y complementario para el resguardo de los derechos en materia inmobiliaria registral. Por lo anterior identificamos que:

El plano catastral, identifica y ubica el objeto del derecho y el libro inmobiliario consigna el enunciado del mismo.

El hecho de que la propiedad esté debidamente catastrada y que los derechos estén inscritos con precisión es muy beneficioso para el propietario particular, ya que:

- Da la máxima seguridad posible de tenencia y disminuye la posibilidad de conflictos y controversias.
- Permite obtener crédito con mayor facilidad y probablemente a menor costo.



- Permite que las transacciones relacionadas con la tierra se efectúen con seguridad, con rapidez y a bajo costo y hace menos necesaria la ayuda de abogados y de otros intermediarios profesionales. Por supuesto, todo esto es de suma importancia para el pequeño propietario.
- Garantiza los derechos de los absentistas y de las personas que tienen derechos preferenciales o de retracto así como los de las personas que gozan de servidumbres o de derechos limitativos de cualquier clase.
- Impide que se creen, por prescripción, derechos indeseables sobre la tierra, y contribuye a probar la existencia de esos derechos en los lugares donde este sistema de adquisición de derechos se considera deseable.

Si el sistema de registro de derechos es adecuado, no facilitará la introducción de innovaciones indeseables en un sistema tradicional de tenencia comunal y, en cambio, protegerá y preservará las características esenciales de ese sistema.

La existencia de planos precisos y de un registro realmente adecuado de la propiedad ayuda considerablemente a todas las ramas de la administración pública relacionadas con la tierra y las hace más eficientes.



CONCLUSIONES

- 1) El catastro como portador de datos e información del territorio fraccionado, se convierte en una herramienta indispensable de ordenamiento. Los planos de registro catastrados a su vez se convierten en herramientas de identificación predial ideales y necesarias para la ubicación y descripción física de los objetos de derecho inmobiliario.

- 2) El catastro es en cada país, fruto de su historia, cultura, sistema de valores y entorno económico, legal y político. Con el objetivo de tener un territorio organizado y acorde a las necesidades de su población, en la formación de éste se ha tenido que enfrentar una evolución de los sistemas empleados con fuerte influencia de los problemas sociales, económicos y políticos.

- 3) El catastro en Guatemala es una fuente de información que ha sido subutilizada, aunque actualmente se encuentra en vigencia la Ley del Registro de Información Catastral; a poco más de un año de haber entrado en vigor, no existe una sede física ni avances sensibles en la implementación de la misma.



- 4) Es importante mencionar el aporte que el Registro de Información Catastral daña al aspecto técnico de registro inmobiliario, como encargado de velar por la identificación predial y autoridad encargada de certificar los planos que servirán como constancia de los derechos y obligaciones que recaen sobre los bienes inmuebles como objeto de las relaciones jurídicas.



RECOMENDACIONES

- 1) Fortalecer los planes de estudio de las Facultades de Ciencias Jurídicas y Sociales del país, incluyéndose unidades de estudio que permitan al estudiante conocer las nuevas tecnologías utilizadas como herramientas de identificación predial ideales y necesarias para la ubicación y descripción física de los objetos de derecho inmobiliario y su relación con las distintas ramas jurídicas.

- 2) El Estado debe de apoyar la restauración del sistema de registro inmobiliario actual y la innovación del Registro de Información Catastral como fuente de evolución y ordenamiento del territorio del país que repercutirá en la certeza y seguridad jurídica de los actos registrales inmobiliarios.

- 3) Las autoridades gubernamentales deben aprovechar el catastro en Guatemala como una fuente de información que ha sido subutilizada, implementándose y materializándose la Ley del Registro de Información Catastral que se encuentra vigente en Guatemala.





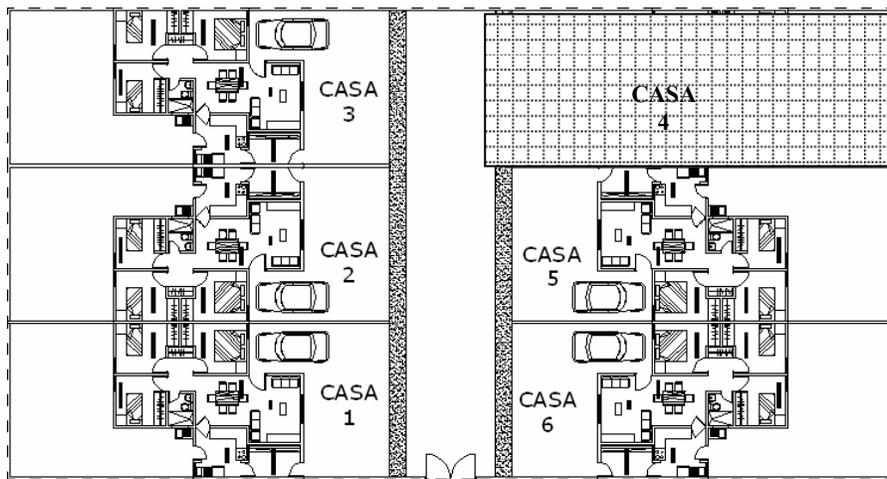
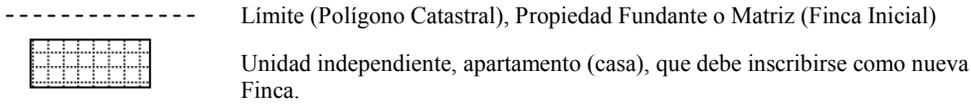
ANEXOS



Ilustración 1. Propiedad Horizontal



Ilustración 2. Propiedad Singular y Condominio



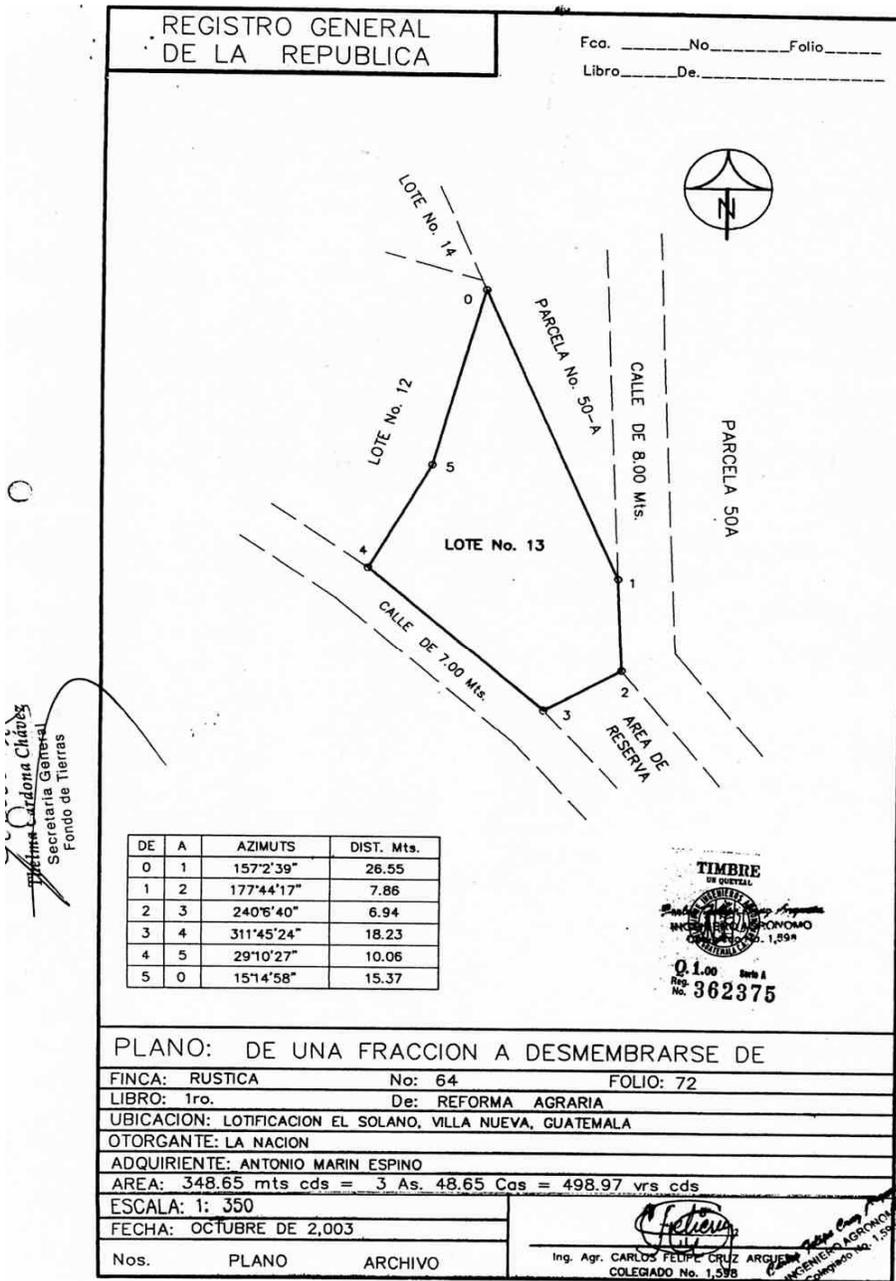
CONDominio "GUATEMALA"

Fuente: elaboración propia.



Ilustración 3.

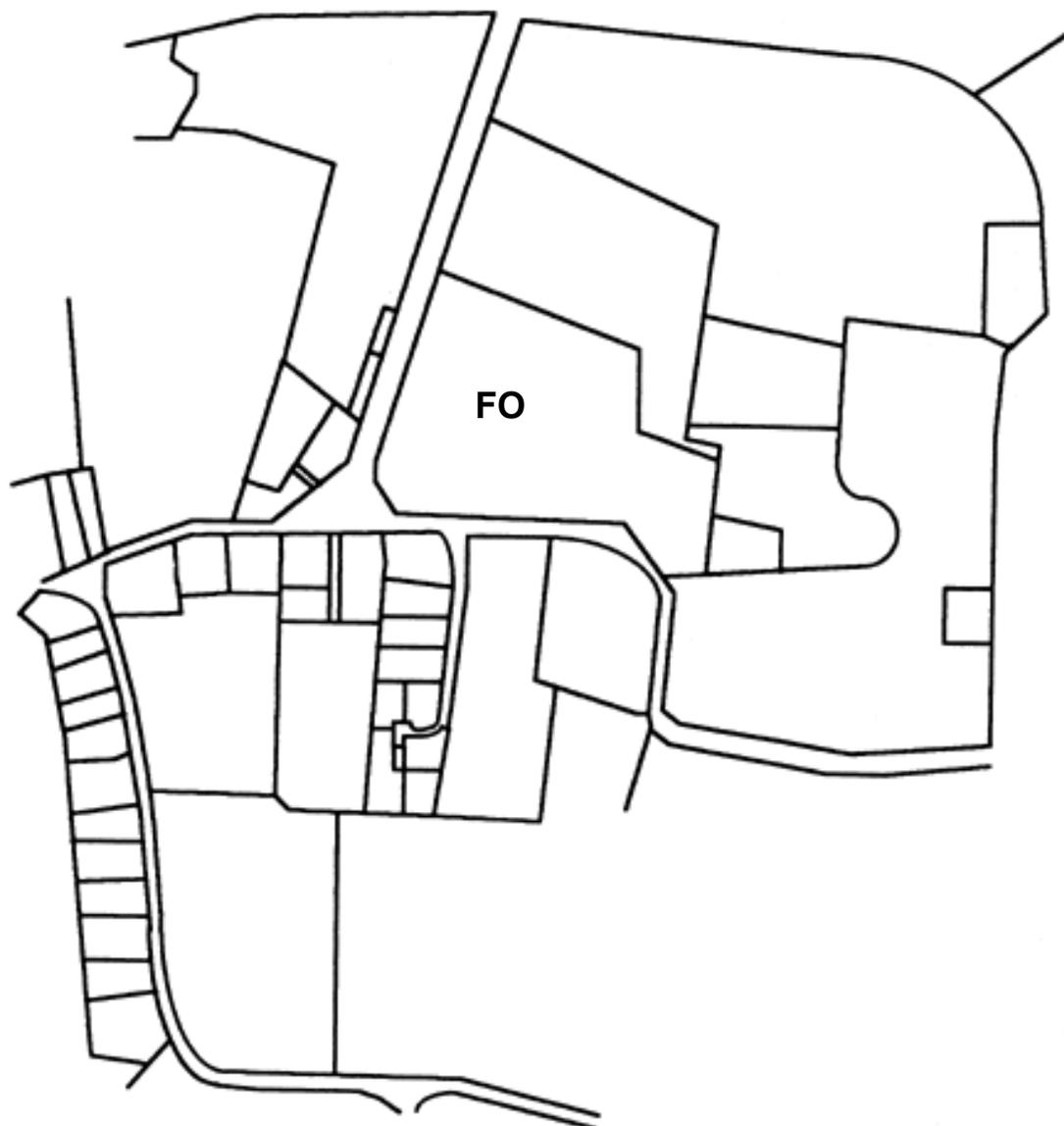
Plano de registro



Fuente: archivo expedientes Departamento de Diseño y Construcción DICON, Ministerio Público.

Ilustración 4.

Plano catastral de los linderos de las propiedades

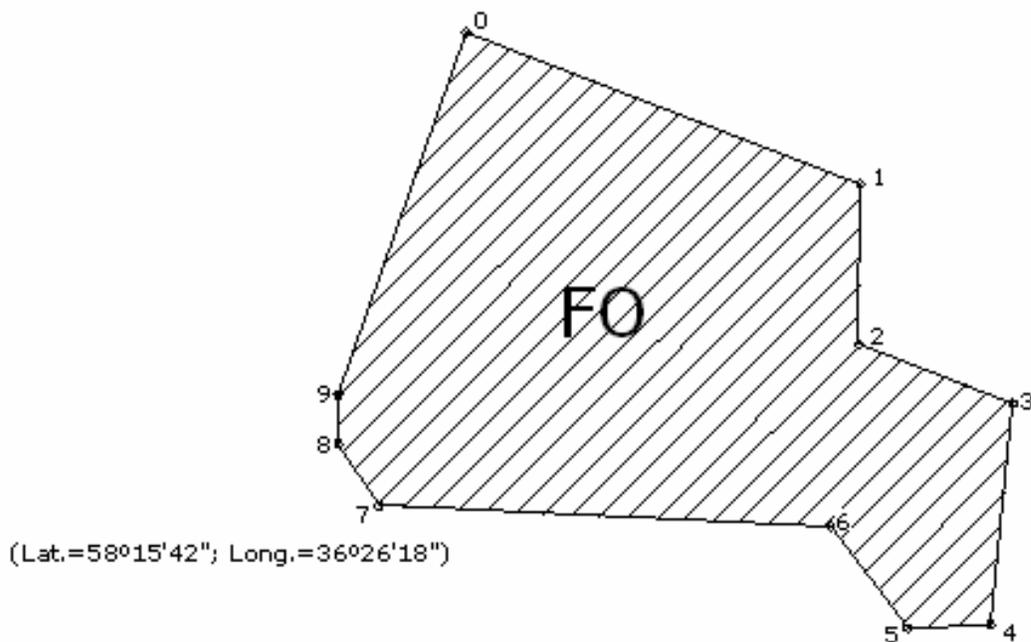


FO = Polígono catastral, unidad mínima de registro “finca”

Fuente: elaboración propia.

Ilustración 5.

Polígono catastral



- | | | | |
|---|--|-------------------|---|
| 0 - 1 | LINDERO | | |
| ————— | POLÍGONO CATASTRAL | 0 AL 9 | PUNTO O ESTACIÓN,
VÉRTICES DEL POLÍGONO |
|  | SUPERFICIE CATASTRAL
= ÁREA CATASTRAL | (Lat.=58°15'42\"; | PAR ORDENADO,
COORDENADAS GEOREFERENCIADAS |

SE TOMO COMO EJEMPLO LA FINCA FO SEÑALADA EN LA ILUSTRACIÓN 4

Fuente: elaboración propia.



BIBLIOGRAFÍA

- AGUIRRE SALAZAR, Luis. **Manual de derecho catastral.** Bogotá: Universidad Distrital Francisco José de Caldas, 1982.
- ACOSTA HOYOS, Luis. **Manual de técnicas de la investigación.** España: Ed. Conciencias, 1970.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil.** Guatemala: Ed. Centroamericana, 1993.
- CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español común y foral.** 4t; 2v; Madrid, España: Ed. Reus, 1969.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias políticas, jurídicas y sociales.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Hammurabí, 1993.
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil.** Barcelona, España: Ed. Bosche, 1957.
- PLANIOL, Marcel y Ripert, George. **Derecho civil.** México, Distrito Federal: Ed. Harla, 1998.
- RENDÓN CANO, Julio. **Propiedad, tenencia y redistribución de tierras en la legislación de América Central y México.** Organización de las Naciones Unidas para la agricultura y la alimentación, FAO. Estudio legislativo 39. (s.l.i.); (s.e.); (s.f.).
- Registro General De La Propiedad. **Legislación registral.** Guatemala: (s.e.), 1998.
- ROCA SASTRE, Ramón María. **Derecho hipotecario.** 9na. ed. Madrid, España: Ed. Ajuntament de Tarrega, 1999.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil II.** Bienes, derechos reales y sucesiones. 4t; México: Ed. Parrúa, 2001.
- Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación, FAO. **Los levantamientos catastrales y el de propiedad de la tierra.** (s.l.i.); (s.e.); 1996.



Legislación:

Constitución Política de la República de Guatemala. Asamblea Nacional Constituyente, 1986. Reformada por la consulta popular en Acuerdo Legislativo 18-93.

Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala. Decreto-Ley No. 106. 1973.

Código de Notariado. Congreso de la República de Guatemala. Decreto No. 314. 1976.

Ley del Organismo Judicial. Congreso de la República de Guatemala. Decreto 2-89. 1997.

Ley del Registro de Información Catastral. Congreso de la República de Guatemala. Decreto No. 41-2005. 2005.

Reglamento del Registro General de la Propiedad. Presidente de la República de Guatemala. Acuerdo Gubernativo No. 359-87. 1987.