

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

LA AMPLIACIÓN DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA COMO MEDIO DE  
DESCENTRALIZACIÓN DE LAS DILIGENCIAS DE RECTIFICACIÓN  
DE ÁREA DE BIENES INMUEBLES RÚSTICOS

JORGE ALBERTO GREGORIO CRUZ

GUATEMALA, FEBRERO DE 2007

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

**LA AMPLIACIÓN DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA COMO MEDIO DE  
DESCENTRALIZACIÓN DE LAS DILIGENCIAS DE RECTIFICACIÓN  
DE ÁREA DE BIENES INMUEBLES RÚSTICOS**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

JORGE ALBERTO GREGORIO CRUZ

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

Y los títulos profesionales de:

**ABOGADO Y NOTARIO**

Guatemala, febrero de 2007

**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

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera fase:**

Presidente:	Lic. Saulo De León Estrada
Secretario:	Lic. Jorge Leonel Franco Moran
Vocal:	Lic. Edgardo Enrique Enrique Cabrera

**Segunda fase:**

Presidente:	Licda. Crista Ruiz de Juárez
Secretario:	Lic. Luis Roberto Romero Rivera
Vocal:	Lic. Ricardo Alvarado Sandoval

**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.)

**Yohana Carolina Granados Villatoro**

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

ABOGADA Y NOTARIA

COLEGIADA No. 5,346

Km.18.1 carr. a Antigua, Casa No. 20, Los Pinos, zona 1 Mixco. Tel.: 5571-7706



Guatemala, 21 de agosto de 2006.

**Licenciado**

**Marco Tulio Castillo Lutín**

**Coordinador de la Unidad de Asesoría de Tesis**

**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**

**Universidad de San Carlos de Guatemala**



**Licenciado Castillo Lutín:**

En cumplimiento de la providencia de fecha doce de mayo de dos mil seis, procedí a asesorar el trabajo de tesis del bachiller Jorge Alberto Gregorio Cruz, intitulado: "LA AMPLIACIÓN DE LA JURISDICCión VOLUNTARIA COMO MEDIO DE DESCENTRALIZACIÓN DE LAS DILIGENCIAS DE RECTIFICACIÓN DE ÁREA DE BIENES INMUEBLES RÚSTICOS".

Con el bachiller Gregorio Cruz, sostuvimos varias sesiones de trabajo, durante las cuales se realizaron varios cambios y sugerencias pertinentes con el objeto de perfeccionarlo, en forma consensuada.

Y para el efecto, describo algunas opiniones al respecto:

**En relación al contenido científico y técnico de la tesis.**

El trabajo de investigación cumple con los parámetros del método científico de las ciencias sociales.

**Respecto a la metodología y la técnica de investigación utilizadas.**

En la presente investigación se utilizó una combinación de análisis crítico, desarrollo de síntesis y deducciones para la generación de conclusiones; así mismo se utilizó un análisis del Decreto Ley 125-83 y del Decreto 1551 del Congreso de la República, con el objeto de fundar la rectificación de área de bienes inmuebles rústicos conforme lo estipulado en el Decreto Ley 125-83.

**Referente a la redacción.**

Se apega a las normas mínimas establecidas en el normativo para la elaboración de tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales.

*Licda. Yohana Carolina Granados V.  
Abogada y Notaria*

***Yohana Carolina Granados Villatoro***

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

ABOGADA Y NOTARIA

COLEGIADA No. 5,346

Km.18.1 carr. a Antigua, Casa No. 20, Los Pinos, zona 1 Mixco. Tel.: 5571-7706



**En cuanto a las conclusiones y recomendaciones.**

Las conclusiones resumen los resultados obtenidos en la investigación realizada, y las recomendaciones responden por una parte al contenido de la investigación, y por otra a un seguimiento ulterior y ampliación del tema investigado.

**Y finalmente en relación a la bibliografía consultada.**

Las fuentes bibliográficas fueron diversas y actualizadas en el tema investigado, de autores nacionales y extranjeros.

Por tal razón el tema fue desarrollado debidamente, por lo que considero que reúne los requisitos establecidos en los respectivos reglamentos, en virtud de lo cual emito **DICTAMEN FAVORABLE**, debiendo en consecuencia nombrar al respectivo Revisor de Tesis a efecto que el trabajo sea aprobado y discutido en el examen público respectivo, porque se cumple con las exigencias reglamentarias correspondientes.

Respetuosamente,

***Licenciada Yohana Carolina Granados Villatoro***  
**ASESORA**

*Licda. Y. Carolina Granados Villatoro*  
*Abogada y Notaria*



**UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.** Guatemala, once de septiembre de dos mil seis

Atentamente, pase al (la) **LICENCIADO (A) RICARDO ALVARADO SANDOVAL**, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (a) estudiante **JORGE ALBERTO GREGORIO CRUZ**, Intitulado: **"LA AMPLIACIÓN DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA COMO MEDIO DE DESCENTRALIZACIÓN DE LAS DILIGENCIAS DE RECTIFICACIÓN DE ÁREA DE BIENES INMUEBLES RÚSTICOS"**.

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 TULIO CASTILLO LUTÍN**  
**JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS**

cc Unidad de Tesis  
MTCL/sllh





# Ricardo Alvarado Sandoval

ABOGADO Y NOTARIO

Colegiado

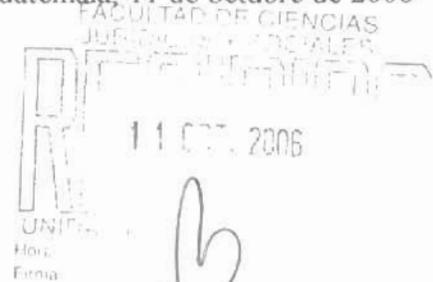
2259



LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, 11 de octubre de 2006

Licenciado  
Marco Tulio Castillo Lutín  
Coordinador de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala



Licenciado Castillo Lutín:

En cumplimiento de la resolución de fecha once de septiembre del año dos mil seis, he revisado el trabajo de tesis del bachiller Jorge Alberto Gregorio Cruz intitulado **“LA AMPLIACIÓN DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA COMO MEDIO DE DESCENTRALIZACIÓN DE LAS DILIGENCIAS DE RECTIFICACIÓN DE ÁREA DE BIENES INMUEBLES RÚSTICOS”**

El trabajo de investigación tiene un contenido ampliamente científico y la metodología de la técnica de investigación utilizada reúne las condiciones para la consecución de objetivos y ordenamiento de las actividades para una reproducción de análisis descriptivo y explicativo para este tipo de estudios.

En relación a las técnicas de investigación se identifica la utilización del análisis documental para el desarrollo de síntesis y deducciones para la posterior generación de conclusiones; así como se utilizó la técnica de estudio de casos, sobre la necesidad de ampliar la jurisdicción voluntaria ante Notario, mediante las reformas al Decreto Ley 125-83, a efecto de fundar en el mismo la rectificación de área de inmueble rústico.

Con relación a la redacción, cumple con las normas mínimas establecidas en el normativo respectivo. Las conclusiones y recomendaciones resumen los resultados del análisis documental así como responden a la delimitación de la investigación, aportando un posible seguimiento posterior del tema en cuestión

---

4 a avenida 3-70 zona 1 Guatemala Guatemala  
Tel/ Fax (502) 2232 - 1429 Tel: 2251- 8855 Cel: 5557 - 1816



# Ricardo Alvarado Sandoval

ABOGADO Y NOTARIO

Colegiado

2259



LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

La bibliografía contiene autores guatemaltecos y extranjeros, adecuadas, diversas y actualizadas para el objeto del estudio.

Por las consideraciones anotadas anteriormente emito DICTAMEN FAVORABLE al presente trabajo de investigación de tesis, en el sentido que este estudio descrito, puede ser discutido en el examen público respectivo debido a que se cumple con las exigencias reglamentarias correspondientes.

Respetuosamente,

Ricardo Alvarado Sandoval,  
ABOGADO Y NOTARIO

Ricardo Alvarado Sandoval  
ABOGADO Y NOTARIO

---

4a avenida 3-70 zona 1 Guatemala Guatemala  
Tel/ Fax (502) 2232 - 1429 Tel: 2251- 8855 Cel: 5557 - 1816



**DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES** Guatemala, veintidós de enero del año dos mil siete.-

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante **JORGE ALBERTO GREGORIO CRUZ**, Titulado **"LA AMPLIACIÓN DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA COMO MEDIO DE DESCENTRALIZACIÓN DE LAS DILIGENCIAS DE RECTIFICACIÓN DE ÁREA DE BIENES INMUEBLES RÚSTICOS"** 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 darme la vida y la sabiduría para captar su voluntad, por cuidarme y no abandonarme nunca.

### **A MI PADRE:**

ALBERTO DE JESÚS GREGORIO. Gracias por estar siempre conmigo brindándome su apoyo moral y material para el logro de este emocionante triunfo.

### **A MI MADRE:**

ANA CARLOTA CRUZ GUZMÁN. Por ser la mujer que Dios utilizó como fuente de mi existencia, y por mostrarme el camino del bien, quien disfruta la mejor vida junto a Dios nuestro Señor.

### **A MIS HERMANOS Y HERMANAS:**

Alvaro Alfonso, Silvia Hortensia, Berta Lidia, Abel Antonio, Elías Antonio, Nehemías de Jesús, Ilsa Magalí, y José Luis, por sus anhelos de que yo lograra este maravilloso fin, mi gratitud eternamente.

### **A MIS TÍAS, PRIMAS Y PRIMOS:**

Gracias por estimular el logro de esta meta.

### **A LA LICENCIADA:**

YOHANA CAROLINA GRANADOS. Gracias por transmitirme sus conocimientos, por su orientación y consejos recibidos en forma incondicionada, que Dios la bendiga siempre.

### **AL LICENCIADO:**

RICARDO ALVARADO SANDOVAL. Gracias por sus enseñanzas, las cuales me ayudaron a obtener resultados satisfactorios para llegar al objetivo propuesto.

### **A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA:**

Especialmente a la FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, por haberme recibido en sus aulas donde recibí los conocimientos científicos y técnicos, lo que es de orgullo y satisfacción para mí.

## ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

### CAPÍTULO I

1. La jurisdicción.....	1
1.1 Concepto.....	1
1.2 Tipos de jurisdicción.....	2
1.3 Principios propios del derecho notarial aplicables a la jurisdicción voluntaria.....	8
1.3.1 Principio de rogación.....	9
1.3.2 Principio del consentimiento.....	9
1.3.3 Principio de inmediación.....	10
1.3.4 Principio de la forma.....	10
1.3.5 Principio de autenticación.....	11
1.3.6 Principio de fe pública.....	11
1.3.7 Principio de publicidad.....	12
1.3.8 Principio de seguridad jurídica.....	12
1.3.9 Principio de imparcialidad.....	13
1.4 Principios generales que informan a la jurisdicción voluntaria.....	14
1.4.1 Principio de escritura.....	14
1.4.2 Principio de intermediación procesal.....	14
1.4.3 Principio dispositivo.....	15
1.4.4 Principio de publicidad.....	15
1.4.5 Principio de economía procesal.....	16

	Pág.
1.4.6 Principio de sencillez.....	16
1.5 Asuntos que se tramitan en jurisdicción voluntaria judicial.....	17
1.6 Asuntos que se tramitan en jurisdicción voluntaria ante notario.....	17
1.6.1 Asuntos contenidos en el Decreto Ley 107, Código Procesal Civil y Mercantil.....	17
1.6.2 Asuntos comprendidos en el Decreto 54-77 del Congreso de la República.....	18
1.6.3 Asunto comprendido en el Decreto Ley 125-83, Ley de Rectifica- ción de Área.....	19

## CAPÍTULO II

2. Procedencia de la rectificación de área de inmueble urbano.....	21
2.1 Concepto.....	21
2.2 Rectificación .....	23
2.3 Procedimiento para determinar la naturaleza urbana o rústica de los bienes inmuebles.....	23
2.3.1 Concepto.....	23
2.3.2 Conceptos básicos aplicables al procedimiento de valuación inmobiliaria urbana y rústica.....	24
2.3.3 Proceso de valuación de bien inmueble urbano.....	31
2.3.4 Proceso de valuación de bienes inmuebles rurales o rústicos.....	37
2.4 Análisis del Decreto Ley 125-83, Ley de Rectificación de Área.....	44
2.4.1 Objetivo de la Ley de Rectificación de Área.....	44

2.4.2 Características esenciales para la procedencia de la aplicación del Decreto Ley 125-83.....	45
2.5 Análisis del Decreto 1551 del Congreso de la República.....	45
2.5.1 Terrenos baldíos .....	45
2.5.2 Procedimientos en materia de excesos.....	47
2.5.3 Procedimientos de medida y remedida.....	51

### CAPÍTULO III

3. Registro de la Propiedad Inmueble.....	59
3.1 Concepto.....	59
3.2 Actos inscribibles.....	60
3.3 Inscripciones especiales.....	61
3.4 Clases de inscripciones.....	62
3.5 Efectos de las inscripciones.....	63
3.6 Sistemas para establecimiento de registros.....	64
3.7 Libros que deben llevarse en el Registro de la Propiedad Inmueble.....	66
3.8 Principios en que se fundamenta el Registro de la Propiedad.....	66
3.9 Títulos sujetos a inscripción.....	74
3.10 Anotaciones.....	75
3.11 Cancelaciones.....	76
3.12 Certificaciones del registro.....	77
3.13 Organización del Registro General de la Propiedad.....	78
3.14 Procedimiento para inscripción de documentos.....	79

	Pág.
3.15 Función calificadora registral.....	81
3.15.1 Efectos de la función calificadora.....	82
3.15.2 Medios de impugnación contra la calificación registral.....	82

#### CAPITULO IV

4. Descripción del procedimiento de rectificación de área de bien inmueble urbano y la necesidad de reformar el Decreto Ley 125-83, a efecto de que se aplique igualmente para inmuebles rústicos.....	85
4.1 Concepto de rectificación de área.....	85
4.2 Trámite notarial.....	85
4.3 Legislación aplicable al procedimiento de rectificación de área de bien inmueble urbano.....	90
4.4 Dependencias estatales que intervienen en el trámite de rectificación de área de bien inmueble urbano.....	92
4.5 Los inmuebles rústicos como la base económica de la formación social.....	94
4.6 Ventajas de la inclusión del trámite de rectificación de área de bien inmueble rústico dentro de la jurisdicción voluntaria notarial.....	95
4.7 Reformas al Decreto Ley 125-83, Ley de Rectificación de Área.....	96

#### CAPITULO V

5. Expediente de rectificación de área de inmueble rústico conforme el Decreto Ley 125-83 tomando en cuenta el proyecto de ley que lo reforma.....	101
--	-----

	Pág.
5.1 Acta notarial de requerimiento.....	101
5.2 Primera resolución.....	104
5.3 Notificación de la primera resolución al promoviente.....	105
5.4 Acta notarial de discernimiento del cargo al ingeniero civil nombrado como medidor.....	105
5.5 Informe del ingeniero medidor.....	107
5.6 Resolución mediante la cual se incorpora al expediente el informe del medidor y se concede audiencia a la Procuraduría General de la Nación para que se pronuncie.....	108
5.7 Notificación a los propietarios de los inmuebles colindantes.....	109
5.8 Pronunciamiento de la Procuraduría General de la Nación.....	112
5.9 Auto notarial final de rectificación de área de bien inmueble rústico.....	113
5.10 Testimonio de las partes conducentes.....	117
CONCLUSIONES.....	119
RECOMENDACIONES.....	121
BIBLIOGRAFÍA.....	123

(i)

## INTRODUCCIÓN:

Durante estudios realizados acerca de la jurisdicción voluntaria, se pudo documentar que el Decreto Ley 125-83, regula lo relativo al trámite de rectificación de área de bienes inmuebles urbanos, cuya área física sea menor al área que aparece inscrita en los registros de la propiedad inmueble, no obstante la relacionada ley no hace referencia sobre inmuebles rústicos, bienes que también son registrados y a la vez susceptibles de rectificación de área, de los cuales el Decreto 1551 del Congreso de la República, señala que el trámite a seguir para lograr la rectificación de la inscripción, es el procedimiento de remedida, lo que finalmente genera la solicitud de rectificación de la respectiva inscripción ante la Sección de Tierras.

El Decreto 1551 del Congreso de la República, Ley de Transformación Agraria, regula en sus Artículos del 158 al 163 sobre terrenos baldíos, del 164 al 198 lo relativo a excesos, del 199 al 214 regula sobre medidas, remedidas, apeos, deslindes y divisiones; en el Artículo 203 hace referencia sobre el procedimiento a seguir cuando los bienes inmuebles resultan con una extensión menor a la inscrita en el Registro General de la Propiedad o sea rectificación en la inscripción, pero no le da un tratamiento exclusivo de los distintos procedimientos que esta ley regula en relación a bienes inmuebles, ni lo denomina rectificación de área, pero, sí lo toma como resultado del procedimiento de remedida, procedimiento que se torna largo y dispendioso para el solicitante.

La ley de Transformación Agraria establece el procedimiento para rectificar la inscripción de un inmueble, denominándolo remedida, mismo que se gestiona

(ii)

ante la Sección de Tierras de la Escribanía de Gobierno, institución pública que comparte la lentitud del trámite, al incluir en el mismo un largo y oneroso procedimiento de medidas, que se ha venido practicando desde el año mil novecientos sesenta y dos, lo cual representa la aplicación de leyes que fueron emitidas hace casi medio siglo. Por lo que es pertinente revisarlas con el objeto de que el interesado pueda evitarse de un trámite administrativo de esta naturaleza y establecer un trámite de rectificación de área de inmueble rústico exclusivo y coexistente con la satisfacción de necesidades de los promovientes.

En nuestro medio es muy común hablar de adjudicación de tierras, de desmembraciones, debido al elevado índice de demandas sobre la misma, ya sea para vivienda o para otras actividades como la agricultura, ganaderas, silvicultura, etc. Actividades que son más efectivas en el área rural y representa la base económica de nuestro país.

El presente trabajo consta de cinco capítulos. El primero trata sobre la jurisdicción; concepto; tipos de jurisdicción; principios propios del derecho notarial aplicables a la jurisdicción voluntaria; principios generales que informan a la jurisdicción voluntaria; asuntos que se tramitan en jurisdicción voluntaria judicial; y asuntos que se tramitan en jurisdicción voluntaria ante notario. El segundo desarrolla la procedencia de la rectificación de área de inmueble urbano; concepto; rectificación; procedimiento para determinar la naturaleza urbana o rústica de los bienes inmuebles; análisis del Decreto ley 125-83, Ley de Rectificación de Área; y análisis del Decreto 1551 del Congreso de la República. El tercero trata sobre el Registro de la Propiedad Inmueble; concepto; actos

(iii)

inscribibles; inscripciones especiales; clases de inscripciones; efectos de las inscripciones; sistemas para establecimiento de registros; libros que deben llevarse en el Registro de la Propiedad Inmueble; principios en que se fundamenta el Registro de la Propiedad; títulos sujetos a inscripción; anotaciones; cancelaciones; certificaciones del registro; organización del Registro General de la Propiedad; procedimiento para inscripción de documentos; y función calificadora registral. El cuarto trata sobre la descripción del procedimiento de rectificación de área de bien inmueble urbano y la necesidad de reformar el Decreto Ley 125-83, a efecto de que se aplique igualmente para inmuebles rústicos; concepto de rectificación de área; trámite notarial; legislación aplicable al procedimiento de rectificación de área de bien inmueble urbano; dependencias estatales que intervienen en el trámite de rectificación de área de bien inmueble urbano; los inmuebles rústicos como la base económica de la formación social; ventajas de la inclusión del trámite de rectificación de área de bien inmueble rústico dentro de la jurisdicción voluntaria notarial; y las reformas al Decreto Ley 125-83, Ley de Rectificación de Área. El quinto desarrolla el expediente de rectificación de área de inmueble rústico conforme el Decreto Ley 125-83 tomando en cuenta el proyecto de ley que lo reforma; acta notarial de requerimiento; primera resolución; notificación de la primera resolución al promoviente; acta notarial de discernimiento del cargo al ingeniero civil nombrado como medidor; informe del ingeniero medidor; resolución mediante la cual se incorpora al expediente el informe del medidor y se concede audiencia a la Procuraduría General de la Nación para que se pronuncie; notificación a los propietarios de los inmuebles

(iv)

colindantes; pronunciamiento de la Procuraduría General de la Nación; auto notarial final de rectificación de área de bien inmueble rústico; testimonio de las partes conducentes; y por último conclusiones, recomendaciones y bibliografía.

## CAPÍTULO I

### 1. La jurisdicción

#### 1.1 Concepto

La jurisdicción es la facultad que otorga el Estado a los órganos jurisdiccionales para administrar justicia.

Es necesario tomar en cuenta, que la jurisdicción tradicionalmente es un tema que se ubica en el derecho adjetivo, por lo que, para dar un concepto de jurisdicción es importante anotar, que la autoridad principal que ostenta la potestad pública de juzgar y ejecutar lo juzgado, no puede ser ejercida por cualquier persona. Debe recaer en un funcionario que esté investido de las facultades jurisdiccionales para poder conocer el proceso, ya sea: a) Declarativo (en este se discute el conflicto de interés y luego de las etapas procesales preestablecidas, concluye con la sentencia del juez la que contiene el derecho reclamado); b) Ejecutivo (una vez declarado el derecho, la parte favorecida puede hacer realidad la declaración dada al conflicto de interés); c) Cautelar (es el proceso que se halla al servicio de otros tipos de procesos, su finalidad es coadyuvar en el desarrollo de la declaración o de la ejecución o de ambas); d) Dispositivo (se promueve por la parte interesada en iniciar la litis, independiente de la instancia que puede tener el Estado, pues este participa como tercero compondor e imparcial); e) Acusatorio (en este tipo de proceso participa el Estado iniciando y promoviendo la investigación con la finalidad de dirimir conflictos de intereses que vulneran la paz y la seguridad social); f) Contencioso y el voluntario (el proceso es contencioso cuando trata de resolver el conflicto con la intervención del Estado y no hay compostura entre las partes, en cambio, es voluntario cuando no hay litis y el Estado interviene sólo para verificar la conveniencia de las parte y la legalidad de un acto). En consecuencia,

podemos decir que la jurisdicción es la facultad y el deber del estado a través de sus órganos jurisdiccionales, de administrar justicia.

La jurisdicción es entonces, la potestad conferida por el Estado a determinados órganos para resolver, mediante la sentencia, las cuestiones litigiosas que les sean sometidas y hacer cumplir sus propias resoluciones.

El Licenciado Ricardo Alvarado Sandoval<sup>1</sup> afirma: “La jurisdicción, de acuerdo con la evolución histórica del derecho, se establece como el monopolio que el Estado tiene de impartir justicia, ante los conflictos que puedan surgir en la convivencia social, para lo cual crea órganos específicos que deberán conocer y resolverlos, con autoridad de cosa juzgada. Por lo que un supuesto de la jurisdicción es la existencia, precisamente, de un conflicto entre particulares”

## 1.2 Tipos de jurisdicción

Eduardo Couture, citado por Ricardo Alvarado Sandoval<sup>2</sup> plantea que “el concepto de jurisdicción comprende varios tipos, a saber: jurisdicción contenciosa, jurisdicción disciplinaria y jurisdicción voluntaria, las que se definen de la siguiente manera:

- Jurisdicción contenciosa: Como ya habíamos mencionado anteriormente, que la autoridad principal, que ostenta la potestad pública de juzgar y ejecutar lo juzgado, no puede ser ejercitada por cualquier persona. Debe recaer en un funcionario que esté investido de las facultades jurisdiccionales para poder conocer el proceso contencioso.

---

<sup>1</sup> Alvarado Sandoval, Ricardo. **Procedimientos notariales dentro de la jurisdicción voluntaria guatemalteca**. Pág. 3.

<sup>2</sup> Alvarado Sandoval, Ricardo. **Ob. Cit.** Pág. 3.

El Licenciado Alvarado Sandoval<sup>3</sup> afirma lo siguiente: Esta constituye el prototipo de la jurisdicción, se caracteriza por la existencia de un conflicto entre particulares, o entre un particular y el Estado, y la intervención de un tercero, quien está facultado legalmente por la ley para conocer, es decir, de un juez, que goza de competencia para atender ese tipo de controversias según los criterios de materia, cuantía, territorio y grado que ya conocemos. De acuerdo a este concepto, “el juicio es la contienda legal sometida a la resolución de los jueces. Contienda es controversia, disputa, discusión.”

El autor de tesis comenta que la afirmación del Licenciado Alvarado Sandoval es certera, ya que reúne todos los elementos indispensables para que el Estado pueda intervenir, en el sentido de que si no hay compostura entre los sujetos de un derecho, se necesita de un tercero imparcial (juez), para que ponga fin a la contienda de conformidad con la competencia que la ley le otorgue.

- Jurisdicción disciplinaria: Eduardo Couture.<sup>4</sup> “La jurisdicción disciplinaria es la que se practica dentro del campo de las funciones administrativas normales, cuando un funcionario o empleado público que ejerce un cargo que conlleva cierta autoridad aplica una sanción, con base a la normativa vigente, ya sea a un particular (administrado) o bien a un empleado público (subordinado). También comprende la jurisdicción disciplinaria, en última instancia, el derecho penal, además del administrativo.”

Sobre la jurisdicción disciplinaria el autor de tesis opina, que es la que ejercita el poder administrativo del Estado, por medio de sus funcionarios o empleados públicos,

---

<sup>3</sup> Alvarado Sandoval, Ricardo. **Ob. Cit.** Págs. 3-4.

<sup>4</sup> Couture, Eduardo. **Derecho procesal civil.** Pág. 4.

conforme el nivel de jerarquía que ellos ejercen sobre sus subordinados, el grado de autoridad sobre los administrados, para disciplinar las actividades del ser humano, mediante el sometimiento a las leyes administrativas, civiles, penales vigentes que sean aplicables.

- Jurisdicción voluntaria: Antes de definir sobre este concepto, el autor de tesis considera pertinente anotar sobre los antecedentes de este tipo de jurisdicción.
- Antecedentes de la jurisdicción voluntaria:

La jurisdicción voluntaria, tradicionalmente, durante largo tiempo ha estado al conocimiento de los jueces, por este motivo desde sus orígenes fue confiado a los tribunales y en muchos países aún son los jueces los que conocen los asuntos de jurisdicción voluntaria.

Para Eduardo Pallarés.<sup>5</sup> La jurisdicción voluntaria: “es la que el Juez ejerce sin mayores solemnidades, sin estar empeñada ni promoverse cuestión alguna entre las partes, es decir, que la idea sigue ajustándose al principio romano, en cuanto no exige que la cuestión se resuelva por una sentencia en sentido estricto, sino por un mero reconocimiento de derecho. Es por esta naturaleza que el Estado atribuye, mediante la ley, una cierta jurisdicción a los notarios, dado que por su función de dar fe pueden imprimir su ministerio a aquellos actos en los que se precisa sólo de certificar la existencia de derechos sin contención”

Por su parte Luis Felipe Sáenz Juárez.<sup>6</sup> expresa: “la práctica de los procesos simulados –in iure- ante juez, pasó a la función del notario, a quien se le atribuyó capacidad para la construcción de instrumentos con cláusula de garantía. De esa

---

<sup>5</sup> Pallarés, Eduardo. *Diccionario de derecho procesal civil*. Pág. 315.

<sup>6</sup> Sáenz Juárez, Luis Felipe. *Jurisdicción voluntaria en sede notarial*. Pág. 3.

manera, la jurisdicción estrictamente judicial por virtud de un proceso de semántica jurídica, pasó a ser compartida por el derecho notarial, pero en un plano de sustentación distinta, pues, aún muchos actos de jurisdicción voluntaria que deben ser de lógica competencia notarial, sigue confiado a los jueces”

Mario Aguirre Godoy.<sup>7</sup> afirma: “que la jurisdicción contenciosa se caracteriza particularmente por la existencia del contradictorio, o sea, la disputa de partes sobre determinado asunto, cuya resolución se persigue mediante la actividad de los órganos estatales, aunque, afirma también, debe advertirse que aún en la jurisdicción no existe siempre contradictorio, como sucede en los casos de sumisión del demandado o en los juicios en rebeldía. Por el contrario, lo que caracteriza a la jurisdicción voluntaria es la ausencia de discusión de partes, y la actuación de los órganos del Estado se concreta a una función certificante de la autenticidad del acto.”

Los tres autores citados sostienen que dentro de la jurisdicción voluntaria, no obstante de que media la total voluntad de las partes, está inmersa la actuación del juez, sin embargo los dos primeros autores dan a conocer que el Estado ha venido atribuyéndole mediante la ley, cierta jurisdicción a los notarios por su función especial de dar fe sobre todos los actos, hechos y circunstancias que le consten.

➤ Antecedentes de la jurisdicción voluntaria en Guatemala:

En Guatemala la jurisdicción voluntaria, tiene como antecedente la entrada en vigencia del Decreto ley 107, Código Procesal Civil y Mercantil. El cual entró en vigor en el año 1964, en el cual se regulan los procesos de jurisdicción voluntaria judicial y en casos muy particulares como el proceso sucesorio ya sea intestado, testamentario, subasta voluntaria e identificación de tercero.

---

<sup>7</sup> Aguirre Godoy, Mario. **Derecho procesal civil de Guatemala**. Tomo 1. Pág. 83.

El Licenciado Ricardo Alvarado Sandoval<sup>8</sup>, al hacer énfasis sobre los antecedentes del proceso de jurisdicción voluntaria en Guatemala expone: “Que como resultado de la inclusión del los procesos: sucesorio ya sea intestado o testamentario; subasta voluntaria y la identificación de tercero dentro de la actividad normal del notario, pudo observarse felices resultados en cuanto a efectividad y rapidez para su trámite y resolución”. Afirmación que se considera aceptada debido a que el notario como un profesional del derecho que es, no necesariamente debe ser un trabajador del Estado para estar dotado de fe pública, sino que la ley misma le da esa facultad conforme el Artículo 1º del Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, Código de Notariado el cual regula: “El Notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte”. Para fundamentar más la afirmación anterior el Artículo 186 del Decreto Ley No. 107, Código Procesal Civil y Mercantil Establece: “Los documentos autorizados por notario o por funcionario o empleado público en ejercicio de su cargo, producen fe y hacen plena prueba, salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o falsedad.”

Al realizarse el decimocuarto congreso de notariado latino en Guatemala, en el año 1977 durante el gobierno del en esa época presidente de la República Kjell Eugenio Laugerud García. Fue oportuno para la aprobación de la propuesta de ley, específicamente dirigida a ampliar la función del notario, que en el año 1971 fue elaborado por el jurista Doctor Mario Aguirre Godoy.

Del proyecto fue aprobado el mayor número de asuntos, quedando excluidos de la nueva ley el divorcio y la titulación supletoria. Afortunadamente al incluirse dentro del

---

<sup>8</sup> Alvarado Sandoval, Ricardo. **Ob. Cit.** Pág. 9.

Decreto 54-77 del Congreso de la República, diecisiete nuevos asuntos que se tramitan en jurisdicción voluntaria ante los oficios del notario, oportunamente fue ampliada la función notarial en Guatemala.

Consecutivamente de la promulgación del Decreto 54-77 del Congreso de la República, Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria. Se amplió por última vez en Guatemala la función del notario, a través del Decreto Ley 125-83, Ley de Rectificación de Área de Bien Inmueble Urbano, durante el gobierno del General Oscar Humberto Mejía Víctores, que fuera publicada en el Diario Oficial con fecha 14 de octubre de 1983. Desde esa fecha lo único que existe en el Congreso de la República es un anteproyecto de Código de Notariado en el cual se han previsto nuevos asuntos que pueden ser conocidos dentro de la actuación notarial.

Durante todo el porvenir histórico de la jurisdicción voluntaria en Guatemala, no cave duda que ha sido bastante penoso y conflictivo, sin embargo ha sido posible ampliar la jurisdicción voluntaria notarial, dando un ejemplo de esta manera a las demás legislaciones latinoamericanas. Por su parte el mexicano José Ovalle Favela, citado por Ricardo Alvarado Sandoval<sup>9</sup> reconoce: “en América Latina, se puede citar el caso de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria del 5 de noviembre de 1977 (Diario de Centro América de 9-XI-1977), de Guatemala, la cual atribuye competencia a los notarios públicos para conocer, específicamente de los procedimientos de jurisdicción voluntaria. Asimismo, dicha ley permite a los interesados llevar ante notario los demás procedimientos de jurisdicción voluntaria previstos en el Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala “.

---

<sup>9</sup> Alvarado Sandoval, Ricardo. **Ob. Cit.** Págs. 10-11.

➤ Concepto de jurisdicción voluntaria:

El autor de la presente tesis puntualiza que, la jurisdicción voluntaria, es la que se caracteriza por no existir oposición a la pretensión o requerimiento de los promovientes ya sea que se tramite ante juez o ante notario toda vez medie la total voluntad de los pretensores, interviniendo la acción judicial con el único propósito de que el juez verifique la conveniencia y legalidad del acto, cuya resolución no debe ser contraria a los intereses de persona alguna.

Esto significa que el pretensor no pide nada en contra de nadie. Le falta el adversario que impugne su pretensión. En sentido técnico, el que aspira a un derecho no es parte de nadie, ya que no es contraparte de nadie, ni tiene contienda, si la controversia apareciere, si a la aspiración del peticionante se opusiere alguien que se considere afectado por ella, el asunto se transforma en contencioso.

En todo acto de voluntad se debe prever la oposición, ya sea por algún tercero interesado que genere la contienda o por la intervención de la Procuraduría General de la Nación que normalmente tiene ingerencia en asuntos de jurisdicción voluntaria.

### 1.3 Principios propios del derecho notarial aplicables a la jurisdicción voluntaria:

Principio, es la base o fundamento, fuente que sirve para dar origen a algo.

Los principios propios del Derecho Notarial que se consideran aplicables a la jurisdicción voluntaria, son los siguientes:

- De rogación
- Del consentimiento
- De intermediación
- De la forma

- De autenticación
- De fe pública
- De publicidad
- De seguridad jurídica
- De imparcialidad

#### 1.3.1 Principio de rogación:

Significa que el Notario interviene a ruego de la parte interesada, quiere decir que el Notario no puede actuar por si mismo, tampoco de oficio. El Artículo 1º. Del Decreto No. 314 del Congreso de la República, Código de Notariado lo describe de la siguiente manera: “El Notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte.”

Sobre el principio de rogación el ponente de esta tesis puntualiza que, consiste en que los oficios del Notario deben ser rogados por el o los promovientes, el notario no puede actuar de oficio, sino a requerimiento de parte o por orden judicial emitida conforme a la norma jurídica previamente establecida.

#### 1.3.2 Principio del consentimiento:

Como uno de los requisitos mas esenciales el consentimiento debe estar libre de vicios, si no hay consentimiento no pueden ser autorizados esos actos o contratos en los que normalmente actúa el Notario. El Artículo 29, numeral 10 del Decreto 314 del Congreso de la República regula: La fe de haber leído el instrumento a los interesados y su ratificación y aceptación, el numeral 12 del citado Artículo sigue estipulando: Las firmas de los otorgantes y de las demás personas que intervengan y la del notario, precedida de las palabras “ante mi”.

Conforme lo estipulado en la ley citada el autor de la tesis determina que, la ratificación y aceptación al quedar plasmadas a través de la firma de los otorgantes, requirentes o solicitantes según sea el caso, va expresar el absoluto consentimiento.

#### 1.3.3 Principio de intermediación:

Conforme lo manifestado por Roberto Muñoz, se afirma que en todos los asuntos de jurisdicción voluntaria el notario debe estar en contacto directo con los requirentes, con los hechos y actos que se producen dando fe de ello.

A manera de comentario el autor de la tesis comparte la afirmación anterior, no obstante puntualiza: en todo lo referente a jurisdicción voluntaria el notario debe estar en comunicación directa y en presencia de los requirentes o solicitantes, para escuchar la exposición de los mismos y adaptarla a sus pretensiones, conforme a la ley y habilidad profesional.

#### 1.3.4 Principio de la forma:

El Licenciado Nery Roberto Muñoz<sup>10</sup> afirma: “Se ha dicho que el Derecho Notarial es un derecho de forma, que nos indica el procedimiento a seguir cuando estamos documentando. Este principio propio se aplica en los asuntos de jurisdicción voluntaria que documentamos, ya que debemos siempre seguir una forma determinada al redactar actas notariales y resoluciones notariales, estas últimas aunque son de redacción discrecional, tienen requisitos mínimos y un orden lógico”.

A manera de comentario sobre este principio, el autor de tesis expone que, el derecho notarial está dotado de formalismo, el cual señala el procedimiento a que obligadamente se debe someter un asunto de jurisdicción voluntaria, consecuentemente en la redacción de actas y resoluciones el notario debe seguir

---

<sup>10</sup> Muñoz, Nery Roberto. *Jurisdicción voluntaria notarial*. Pág. 7.

ciertos requisitos y llevar un orden consecutivo de conformidad a lo requerido por el compareciente y/o promoviente.

#### 1.3.5 Principio de autenticación:

El connotado autor Roberto Muñoz, afirma que la intervención y autorización del notario, con la firma y el sello registrados, le da autenticación a los actos que documenta.

El autor de la presente tesis, determina que las actas notariales, resoluciones o documentos que el notario redacta al tener implícita la firma y el sello del notario se dota de credibilidad, certeza y autenticación. La firma y el sello con el nombre y apellidos usuales del notario, registrados en la Corte Suprema de Justicia (Artículo 2º. Numeral 3 del Código De Notariado) al estar plasmado en el documento es la forma de establecer que ha sido declarado, comprobado y autorizado por un notario.

#### 1.3.6 Principio de fe pública:

Es necesario afirmar que existe una clasificación de fe pública de la siguiente manera: Fe pública registral; Fe pública administrativa; Fe pública judicial y Fe pública notarial, con respecto al tema es de interés explicar la fe pública notarial; en el Artículo 1º del Código de Notariado está conformado que: El notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte. El Artículo 186 del Decreto Ley No.107 Código Procesal Civil y Mercantil también confirma que los documentos autorizados por notario..., producen fe y hacen plena prueba, salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o falsedad. Por lo que no cabe cuestionamiento alguno de que los documentos que el notario produce al intervenir en asuntos de jurisdicción voluntaria están revestidos de autoridad, certeza y credibilidad.

El autor de la referida tesis, puntualiza que la fe pública como principio fundamental del derecho notarial, es la credibilidad que obligadamente se necesita para que se tenga por cierto y se respete lo que el notario produce.

#### 1.3.7 Principio de publicidad:

Según Nery Roberto Muñoz:<sup>11</sup> “Los actos autorizados por notario son públicos; por medio de la autorización notarial se hace pública la voluntad de la persona.

Este principio tiene total aplicación en los asuntos de jurisdicción voluntaria, ya que todo lo que se documenta y resuelve es público, teniendo el notario la obligación de expedir testimonios o certificaciones de lo actuado”.

Afirmación que se considera acertada de parte del autor de tesis, ya que, además de que todo lo que el notario documenta y resuelve es público, el notario en ejercicio de su profesión también es considerado como un funcionario público. (Art. 1º., numeral 2 disposiciones generales del Decreto 17-73, Código Penal.)

#### 1.3.8 Principio de seguridad jurídica:

Nery Roberto Muñoz<sup>12</sup> afirma: “Este principio se basa en la fe pública que tiene el notario, por lo tanto, los actos que legaliza son ciertos, existe certidumbre o certeza”.

La afirmación anterior es aceptada por el ponente de tesis, quien opina que este principio obedece a la confianza que se debe depositar en los documentos autorizados por el notario mientras no halla sido comprobada su nulidad o falsedad. El Artículo 186

---

<sup>11</sup> Muñoz, Nery Roberto. **Ob. Cit.** Pág. 9.

<sup>12</sup> Muñoz, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial.** Pág. 29.

del Código Procesal Civil y Mercantil regula que los documentos autorizados por notario producen fe y hacen plena prueba.

#### 1.3.9 Principio de imparcialidad:

Este principio propio no es tomado en cuenta por algunos autores dentro de la jurisdicción voluntaria, sin embargo como autor de esta tesis me permito justificar que el notario en la redacción de documentos no debe actuar conforme a sus propios intereses, ni conforme a intereses fraudulentos de alguna de las partes, o sea que debe darle trato igual a todos sus clientes y dirigir los asuntos conforme a lo establecido en la ley. Como lo afirma Herman Mora Vargas<sup>13</sup>, la imparcialidad “pretende asegurar la adecuada prestación del ejercicio profesional en forma limpia, inmaculada. Un notario comprometido con amarras y compromisos, seguirá la redacción de documentos según su conveniencia o interés.” Como un ejemplo: si bien es cierto, que halla algún Notario involucrados en adopciones ilegales actuarían en forma parcial o con mayor interés hacia una de las partes.

El autor Mora Vargas<sup>14</sup> afirma: “ En general, la obligación de imparcialidad exige comportamiento muy concreto.

El notario no puede asumir cargos que impliquen la defensa de intereses de particulares.

Siendo así, éste debe ofrecer el mismo trato a todos sus clientes y en forma paritaria la prestación de sus servicios.”

---

<sup>13</sup> Mora Vargas, Herman. **Manual de derecho notarial**. Pág. 52.

<sup>14</sup> **Ibidem**. Pág. 53.

#### 1.4 Principios generales que informan a la jurisdicción voluntaria:

La Licenciada Sonia Doradea Guerra<sup>15</sup> en su tesis de grado expone que los principios generales que informan a la jurisdicción voluntaria son los siguientes:

- Escritura
- Inmediación procesal
- Dispositivo
- Publicidad
- Economía procesal
- Sencillez

##### 1.4.1 Principio de escritura:

La autora citada dice que este principio se basa en que todos los trámites de jurisdicción voluntaria, se deben hacer constar por escrito por medio de actas notariales.

A manera de comentario del autor de tesis, significa que todos los trámites de jurisdicción voluntaria, actas notariales, resoluciones, avisos, notificaciones, publicación de edictos, certificaciones, etc. se deben hacer constar por escrito.

##### 1.4.2 Principio de intermediación procesal:

Este principio ya fue expuesto anteriormente dentro de los principios propios del derecho notarial aplicables a la jurisdicción voluntaria, sin embargo el Licenciado Nery Roberto Muñoz<sup>16</sup>, puntualiza que: “consiste en que el notario debe estar en contacto con los requirentes, recibiendo sus declaraciones y solicitudes,

---

<sup>15</sup> Doradea Guerra, Sonia. *Las diligencias voluntarias de reposición de partidas ante notario y su adición al Decreto 54-77 del Congreso de la República*. Pág. 63.

<sup>16</sup> Muñoz, Nery Roberto. *Ob. Cit.* Pág. 9.

haciendo constar lo que presencie, por constarle personalmente o lo que le refieran y por lo tanto para dar razón referencial.”

El autor de tesis comparte la afirmación anterior, sin embargo agrega que el notario no debe encomendar sus actuaciones a tercera persona, sino que el mismo en forma personal debe estar presente en cualquier diligencia donde sea pertinente convocar al o los interesados.

#### 1.4.3 Principio dispositivo:

Doradea guerra, sostiene que el principio dispositivo consiste en que tanto la iniciativa como el impulso, tramitación, ofrecimiento y rendición de las pruebas, está a cargo de los solicitantes e interesados.

El autor de tesis, comparte la idea afirmando que, a través del principio dispositivo los requirentes o promovientes tienen la iniciativa del proceso y lo impulsan libremente en toda su sustanciación.

#### 1.4.4 Principio de publicidad:

Como se afirmó anteriormente que todos los actos, actas de requerimiento y resoluciones que el notario autoriza es público. Al respecto el Licenciado Nery Roberto Muñoz<sup>17</sup> confirma que: “En los asuntos de jurisdicción voluntaria, indiscutiblemente, todo el expediente es público, se ordenan publicaciones, se expiden certificaciones, avisos, etc.

Por último, se inscriben los asuntos en un registro público, y los expedientes se entregan en definitiva al archivo general de protocolos, en donde pueden ser consultados por cualquier persona que tenga interés.”

---

<sup>17</sup> Muñoz, Nery Roberto. **Ob. Cit.** Pág. 10.

Afirmación que el ponente de tesis la considera verídica, en vista de que se sigue denotando la creencia en los documentos que el notario redacta como portador de la fe pública notarial.

#### 1.4.5 Principio de economía procesal:

Roberto Muñoz hace referencia que en los asuntos de jurisdicción voluntaria si el notario es capaz y diligente y actúa con dedicación y esmero, dará como resultado una solución rápida al asunto planteado.

La afirmación descrita se considera verídica, sin embargo es pertinente anotar que además de producir resultados satisfactorios para los interesados, ayuda a descongestionar expedientes en los tribunales, disminuyendo de esta forma el trabajo de los jueces y consecuentemente es más económico para el Estado. El requirente se evita de un proceso largo y engorroso, satisfaciendo sus necesidades mediante los oficios rápidos y eficientes del notario, lo que le produce resultados más satisfactorios para su economía familiar.

#### 1.4.6 Principio de sencillez:

Nery Roberto Muñoz<sup>18</sup> “El notario al redactar debe ser técnico, al mismo tiempo debe hacerlo con sencillez, debe evitar el uso de lenguaje redundante, ornamental o que haga difícil o confusa la interpretación.”

El autor de tesis, considera que la afirmación anterior es completa ya que el notario debe tener la vocación profesional para darse a entender frente los diferentes estratos sociales, ya que se caracteriza a la nación guatemalteca como de unidad nacional, multiétnica, pluricultural y multilingüe, incluyendo la participación de intérpretes en caso necesario.

---

<sup>18</sup> *Ibidem*. Pág. 10.

### 1.5 Asuntos que se tramitan en jurisdicción voluntaria judicial:

En el Código Procesal Civil y Mercantil en sus Artículos del 406 al 515 se encuentran regulados los asuntos de jurisdicción voluntaria, sin embargo el Artículo 401 del citado cuerpo legal establece: La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados, se requiera la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas.

En base al contenido del artículo descrito se considera que la cantidad de casos de jurisdicción voluntaria que establece el Decreto Ley 107 queda escasa, debido a que si por regla general aplicamos el Artículo 401 del Código Procesal Civil y Mercantil, la cantidad de asuntos de jurisdicción voluntaria que se pueden tramitar ante juez es indefinida, debido a que están comprendidos todos los actos en que por disposición de la ley o a solicitud de los interesados, se requiera la intervención del juez.

### 1.6 Asuntos que se tramitan en jurisdicción voluntaria ante notario

#### 1.6.1 Asuntos contenidos en el Decreto Ley 107, Código Procesal Civil y Mercantil

Los asuntos que el notario tramita conforme el Código Procesal Civil y Mercantil son tres, siendo los siguientes:

- Proceso sucesorio testamentario e intestado, y donación mortis causa;
- Subasta voluntaria;
- Identificación de tercero.

### 1.6.2 Asuntos comprendidos en el Decreto 54-77 del Congreso de la República

Los asuntos que el notario tramita conforme el Decreto 54-77 del Congreso de la República, Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, son los siguientes:

- Declaratoria de ausencia, regulado en los Artículos del 8 al 10.
- Disposición de bienes de menores, el cual está regulado en los Artículos del 11 al 13.
- Disposición de bienes de incapaces, regulada en los Artículos del 11 al 13.
- Disposición de bienes de ausentes, regulado del Art. 11 al 13.
- Gravamen de bienes de menores, el cual se encuentra regulado del Art. 11 al 13.
- Gravamen de bienes de incapaces, regulado del Art. 11 al 13
- Gravamen de bienes de ausentes, regulado del Art. 11 al 13
- Reconocimiento de preñez, regulado del Art. 14 al 17.
- Reconocimiento de parto, regulado del Art. 14 al 17.
- Cambio de nombre, regulado del Art. 18 al 20.
- Omisión de partida en el Registro Civil, regulado en el Art. 21.
- Rectificación de partida en el Registro Civil, regulado en el Art. 21.
- Determinación de edad, Art. 22.
- Omisión en el acta de inscripción, (nacimiento, defunción, matrimonio, etc.)
- Error en el acta de inscripción, (nacimiento, defunción, matrimonio, etc.) Art. 23.
- Constitución de patrimonio familiar, regulado del Art. 24 al 27.

- Adopción, regulado en el Art. 28 al 33.

### 1.6.3 Asunto contenido en el Decreto Ley 125-83, Ley de Rectificación de Área

El Decreto Ley 125-83, regula únicamente el trámite de rectificación de área de bien inmueble urbano.

Es importante anotar que la ley citada solo regula lo relacionado a inmuebles urbanos. En el momento de su promulgación no se pensó en los inmuebles rústicos, por lo que, el objetivo del presente trabajo es establecer la rectificación de área de bienes inmuebles rústicos, conforme el trámite notarial establecido en el Decreto Ley 125-83.



## CAPÍTULO II

### 2. Procedencia de la rectificación de área de inmueble urbano

#### 2.1 Concepto

Procedencia es el origen o el principio de una cosa, son las normas e instituciones que rigen tanto al proceso como al procedimiento en la rectificación de área, (Proceso: Es la serie de actos concatenados cuya finalidad es conocer de un asunto determinado observando una serie de principios en sus diferentes etapas, con el objeto de decidir sobre la pretensión de quien lo inicia con una adecuada aplicación de la ley; Procedimiento: Es la manera de hacer o método práctico para hacer algo. En la rectificación de área de bien inmueble urbano, el procedimiento es la serie de formalidades a que obligadamente deben someterse el notario y los promovientes en la tramitación del proceso,) es decir, la procedencia es la base previa para estructurar las instituciones que establecen la rectificación de área de inmueble urbano.

Tradicionalmente siempre han existido bienes inmuebles de carácter urbano que real y físicamente poseen un área menor al área que le aparece inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, sin embargo hasta antes de octubre del año 1,983 no existía ninguna ley que regulara el procedimiento de rectificación de área de los bienes inmuebles urbanos de una manera expresa y específica.

El Decreto 1551 del Congreso de la República, Ley de Transformación Agraria, en el Artículo 203 expresa lo siguiente “Si la extensión medida resultare menor que la inscrita en el Registro General de la Propiedad Inmueble, el interesado podrá pedir que se rectifique la respectiva inscripción, así como la matrícula fiscal correspondiente, lo que se ordenará en el acuerdo gubernativo que apruebe las operaciones practicadas por el ingeniero, previo informe circunstanciado y favorable de la Sección de Tierras”.

Lo que significa que antes del año 1983, para que el interesado pudiera solicitar la rectificación se debía cumplir con un procedimiento de remedia, el cual representaba un trámite de tipo administrativo, trámite que hoy en día se torna lento, engorroso y en consecuencia demasiado oneroso para el interesado.

En el año 1,983, surge la Rectificación de área de bienes inmuebles urbanos, de una forma específica y expresa, mediante la promulgación del Decreto Ley 125-83, Ley de Rectificación de Área, que a la vez amplió la función del notario al confiársele el trámite de rectificación de área de bienes inmuebles urbanos cuando estos sean de área menor a la que le aparece inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Tomando en cuenta lo expuesto, se puede afirmar que las causas de procedencia de la rectificación de área de bienes inmuebles urbanos son: a) Los bienes inmuebles urbanos que tienen un área menor a la inscrita; b) El Registro de la Propiedad Inmueble; c) El derecho notarial, ya que de conformidad con la ley el notario recibe la exposición del interesado para darle forma legal a sus pretensiones; d) El Decreto Ley 125-83, ya que instituyó la rectificación de área de inmueble urbano y regula el trámite notarial a seguir; e) La expropiación de una fracción para beneficio colectivo; f) La desmembración; g) Hechos producidos por la naturaleza, como el cambio del cause de un río, etc., y h) A partir del año 1,998, el Decreto 15-98 del Congreso de la República, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, es la otra causa de procedencia, en el sentido de que el propietario no va querer pagar por un área mayor a la que en la realidad posee el inmueble.

## 2.2 Rectificación

La rectificación es la corrección de una cosa inexacta. Por su parte el diccionario de la real academia española establece como rectificar “reducir algo a la exactitud que debe tener”. Tomando en cuenta el concepto de reducir algo a la exactitud que debe tener, al producirse la rectificación el inmueble debe quedar exactamente inscrito conforme el área del plano que adjunte el ingeniero medidor. Partiendo de corregir una cosa inexacta, significa que el inmueble ya aparece inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble con un área determinada, pero dicha área es inexacta ya que el área física es menor a la que aparece inscrita, por lo que es procedente tal rectificación.

## 2.3 Procedimiento para determinar la naturaleza urbana o rústica de los bienes inmuebles

### 2.3.1 Concepto

Para investigar el relacionado tema se procedió a entrevistar al los encargados del Centro de Información y Mercadeo de Catastro Municipal, de los municipios de: Guatemala, Mixco, Villa Nueva, y de San Pedro Ayampuc. Quienes afirmaron que para determinar la naturaleza urbana o rústica de los bienes inmuebles, se procede en base al manual de valuación inmobiliaria de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI), del Ministerio de Finanzas Públicas.

Para que el bien inmueble sea de naturaleza urbana debe estar dotado de construcciones, servicios de agua potable, luz eléctrica, drenajes, pavimento, entre otros servicios municipales.

Los bienes inmuebles se consideran de naturaleza rústica cuando carecen de los servicios anotados en el párrafo anterior y se encuentran aptos ya sea para la

ganadería, agricultura, cultivos pasajeros, cultivos permanentes, conservación de montes y bosques y la utilización de recursos hídricos.

El procedimiento para determinar la naturaleza urbana o rústica de los bienes inmuebles, es el que se hace a través de los procedimientos de valuación inmobiliaria en las áreas urbanas y rurales del país, con el objeto de apoyar a las municipalidades del país en la creación y mantenimiento de una base de datos para el registro fiscal.

2.3.2 Conceptos básicos aplicables al procedimiento de valuación inmobiliaria urbana y rústica

El desarrollo de este tema lleva como objetivo determinar la naturaleza urbana o rústica de los bienes inmuebles, por lo que es pertinente anotar algunas definiciones que contribuirán a su mejor comprensión y aplicación, así como para standarizar el proceso valuatorio, siendo las siguientes:

- Área sub-urbana: Extensión territorial que se localiza en la periferia de los centros urbanos, organizado o no, en bloques divididos en predios de áreas heterogéneas, en propiedad y posesión de personas individuales y que están dotadas de uno o dos servicios públicos básicos.

Como áreas sub-urbanas, se consideran también todas aquellas aldeas alejadas de los centros urbanos, cuyo desarrollo es incipiente y crecen sin planificación alguna. Estas áreas también poseen entre uno o dos servicios públicos básicos.

- Área urbana: Extensión territorial organizada en un orden geométrico de calles y avenidas que forman bloques divididos en predios con áreas mas o menos homogéneas en propiedad o posesión de personas individuales y jurídicas, generalmente con nomenclatura municipal y dotada de los servicios públicos

básicos, (agua pública y domiciliar, energía eléctrica pública y domiciliar, drenaje de aguas negras y pluviales.)

- **Avalúo:** Es la estimación del valor de un bien o cosa en la moneda del país, basada en la investigación de mercado de bienes iguales o equivalentes.
- **Avalúo fiscal:** Es el proceso en el cual se llega a cuantificar el valor de un bien inmueble, sea este urbano, sub-urbano o rural, con la aplicación de un factor de descuento, el cual será determinado por la Corporación Municipal.
- **Bien:** Es una cosa que es o puede ser objeto de apropiación, capaz de proporcionar una renta, una utilidad o un beneficio.
- **Depreciación:** Se define como la pérdida de valor que sufre un bien por cualquier causa, ya sea por uso, deterioro, tiempo transcurrido u obsolescencia, factores naturales o económicos.
- **Erosión del suelo:** Se define como el desprendimiento y arrastres acelerado de las partículas del suelo, causada por el agua y el viento, intervienen por lo tanto, en el fenómeno, un objeto pasivo, que es el suelo, colocado en determinadas condiciones de pendiente, dos agentes activos, el agua y el viento y un intermediario, que es la vegetación que regula sus relaciones.
- **Estructura del suelo:** es la forma en que están colocadas las partículas del suelo, puede ser prismático, columnar, en bloques, laminar granular. Una buena estructura conserva mejor crecimiento de las raíces, mayor aprovechamiento de los nutrientes y favorece el laboreo.
- **Función valuatoria:** Actividad técnica realizada por peritos con el objeto de determinar el justiprecio de las cosas y actualizar su valor.

- Minusvalía: Menor valía, disminución del valor de una cosa por circunstancias extrañas a ella.
- Obsolescencia extrínseca: Pérdida del valor de los bienes inmuebles, cuando en el sector se dan usos que no correspondan como: instalaciones de fábricas, aeropuertos, cementerios, gasolineras, estaciones de ferrocarril, invasiones humanas, alto grado de índice de violencia, olores desagradables, basureros, etc.
- Obsolescencia intrínseca: Pérdida de valor causado por factores distintos al deterioro físico como por ejemplo: un mal diseño, ubicación de la vivienda en un sector que no le corresponde debido al costo de construcción, mala distribución de ambientes, pérdida de valor en la zona.
- Profundidad del suelo: Se refiere al espacio que las raíces pueden penetrar sin interferencia para conseguir el agua y los nutrientes necesarios para su crecimiento.
- Solar: Terreno donde se ha edificado ó que se destina para edificar en él.
- Textura del suelo: Es la proporción relativa en que se encuentran las partículas en el suelo. Estas partículas se clasifican de la siguiente manera: arcilla, arcillo-arenosa, arcillo limosa, franco-arcillosa, franco-arcillosa-arenosa, franco-arcillo-limosa, franco, franco-arenosa, franco-limosa, arena, areno-francosa y limo.
- Pendiente: Es la diferencia de altura de dos puntos referidas a un plano horizontal y que puede ser expresada en porcentajes. El porcentaje de pendiente de un terreno es la diferencia de altura en 100.00 mts. de longitud.

- Valor: Determinación de una cantidad. Desde el punto de vista económico, es el poder cualitativo intrínseco ó virtual de utilidad, referido a precio, de un bien ó cosa, para la satisfacción de determinada necesidad.
- Valor unitario ajustado: Es el valor que resulta de someter el valor unitario base de mercado a los factores de modificación, identificados como: frente, fondo, fondo de lotes interiores, forma, sobre y bajo nivel, de extensión, de esquina y topografía.
- Valor unitario base de mercado: Es el valor resultante de la investigación del valor del suelo en el sector, utilizando las formas de oferta y demanda, compra-venta y opinión, que simula un ideal con la ponderación aprobada.
- Valor comercial: Puede definirse como la cantidad de dinero por la cual se permutan bienes o servicios dentro de un período determinado de tiempo, entre partes independientes que obran por su propia voluntad y están razonablemente bien informadas.
- Valor de tasación: Es el valor fijado a un bien según criterio de un perito valuador.
- Valuador: Técnico, conocedor, especialista, experto, que por tener los conocimientos necesarios y la experiencia suficiente, tiene la aptitud, reconocimiento y la autorización para dictaminar y emitir opinión sobre el valor de las cosas.
- Vida útil: Es el período de tiempo que dura una construcción ó cualquier bien, prestando eficientemente el servicio para el cual fue diseñado, siempre y cuando se le de un mantenimiento normal.

- Catastro: Es el registro de los bienes inmuebles de una región o ciudad, de propiedad del Estado, de las municipalidades y de particulares, para una correcta identificación de los aspectos físicos, jurídicos y económicos.
- Año efectivo: Se refiere al año en que se realizó la construcción, cuando el edificio no ha sido renovado ni modificado. Con una renovación, el edificio tendrá un nuevo año efectivo ya que se prolongará su vida útil.
- Bien inmueble: se refiere al bien raíz o suelo y todo lo que esté permanentemente adherido a él, con situación fija, o sea que no puede ser trasladado sin deterioro de su sustancia o estructura.
- Condición de construcción: Es el estado en que se encuentra un edificio después de transcurrido determinado período de uso y servicio.
- Edad de la construcción: Son los años transcurridos desde el año de construcción del edificio, hasta la fecha en que se desea computar el período de servicio para efectos valuatorios.
- Finca: Unidad registral que identifica los derechos de propiedad, de uso o transitorios sobre determinado bien inmueble, ya sea urbano o rural.
- Porcentaje de renovación: Es la cantidad porcentual con respecto al total de la construcción que ha sido sometido a remozamiento o reparación importante.
- Predio: Es la unidad catastral que corresponde a una porción de tierra ubicada en área urbana o rural, sin importar sus dimensiones.
- Renovación de construcción: Se refiere a los cambios operados a una edificación en forma permanente, para hacerla más durable y funcional, con lo cual se contribuye a prolongar su vida útil.

- Valor real: Está definido por la apreciación que una persona, natural o jurídica, hace de un bien, tomando en cuenta el valor de adquisición, las mejoras efectuadas y la posibilidad de obtener una ganancia. Su estimación constituye en realidad un esfuerzo especial y se logra en forma aproximada.
- Valor base: Es el resultado del estudio de zonas homogéneas físicas y económicas, que la municipalidad agrupara en la “tabla de valores base por metro cuadrado de la tierra en área urbana”, así como los valores resultantes del estudio de la “tipificación de la construcción”, que será aplicado directamente al área del terreno y al área de la construcción dentro de la valuación puntual, para fines eminentemente fiscales.
- Valor ajustado: se obtiene en función de las características particulares del bien inmueble que definen una situación apreciable de plusvalía o de minusvalía manifestada en factores de modificación sobre valor base, tanto para el terreno como para la construcción.
- Obtención de información descriptiva y gráfica: Es la recopilación de información relativa al bien inmueble objeto de valuación y a su titular del derecho de propiedad o de posesión, que puede ser obtenida directamente de efectuar la inspección ocular con propósitos valuatorios. Esta información, deberá ser consignada con claridad en la “ficha predial”, dará la ubicación precisa y la identificación de las características físicas del bien inmueble, definiendo su geometría, medidas de los límites del terreno y de la construcción.
- Clasificación de tierras rurales: Se refiere a la identificación de clases de tierra en función de su capacidad productiva, topografía, drenaje natural, erosión,

pedregosidad y la posibilidad de su mecanización. Se consideran ocho clases, conforme el sistema de clasificación de tierras del Instituto Geográfico Nacional, identificadas con numeración romana del I al VIII. La clase I es la que reúne las condiciones óptimas para los cultivos, en tanto que la clase VIII carece de muchas características apropiadas para los mismos.

- Cultivos permanentes: Son aquellos que tienen un término de producción de tres años, y en su identificación debe considerarse su tipo, variedad, estado y condición.
- Información sobre derecho de propiedad: Es la información que identifica al sujeto y al bien, objeto del derecho de posesión o propiedad, que está debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad; la información debe coincidir con la de la persona natural o jurídica que posee y goza dicho bien, y en caso contrario se concluye que se ha producido una ruptura en el tracto sucesivo. Su contenido incluye también datos correspondientes a la jurisdicción municipal donde se encuentra ubicado el inmueble.
- Documentos que respaldan propiedad, tenencia y uso de la tierra: Se refiere a las escrituras públicas debidamente inscritas en el Registro General de la Propiedad, así como a las escrituras y documentos simples o privados autorizados por Notario que no están inscritos en dicho Registro, o bien documentos simples elaborados sin el auxilio de Notario, estos tipifican tres tipos de titulares de derechos sobre determinado bien, identificados en su orden como propietario, poseedor y usufructuario.

- Registros gráficos: Se refiere al conjunto de planos individuales y de conjunto o mapas índices que pueden provenir de la base gráfica catastral o de los levantamientos de croquis al realizar los estudios valuatorios, con toda la información necesaria para el apoyo a los avalúos. Este registro contendrá también la identificación de linderos, colindantes, nomenclatura municipal, vías de comunicación, centro de servicios, educación y de salud, edificios públicos.
- Zonas homogéneas físicas urbanas: Son extensiones de tierra delimitadas dentro de un área urbana que cuentan con características similares en cuanto a la topografía, su red vial principal, los servicios públicos instalados, el uso y aprovechamiento del suelo, el tipo de identificación existentes, el tamaño de sus predios y otras características.
- Zonas homogéneas físicas rurales: Son extensiones de tierras delimitadas dentro del área rural de un municipio que cuentan con características similares en cuanto a la topografía, hidrología, uso del suelo (ganadero, cultivos, etc.), vías, y Capacidad Productiva de los suelos.
- Zonas homogéneas económicas: Se define así a las áreas geográficas existentes dentro de una zona homogénea física urbana o rural, en las cuales el valor del terreno es similar (ver manual de avalúos de bienes inmuebles).

### 2.3.3 Proceso de valuación de bienes inmuebles urbanos

Para comprender cual es la naturaleza urbana de un bien inmueble es necesario tomar en cuenta el proceso de valuación de bienes inmuebles que lleva a cabo la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI) del Ministerio de Finanzas Públicas, para lo cual es importante describir los siguientes conceptos:

- El proceso de valuación de bien inmueble: es una secuencia de actividades técnicas, las que aplicadas adecuadamente permiten determinar el valor a los bienes inmuebles y con ello elaborar y mantener actualizado el registro fiscal para fines tributarios de los bienes inmuebles para un territorio dado.

El proceso de valuación adicionará la información relativa a los valores fiscales de los bienes inmuebles. Esos valores son el resultado de un proceso de investigación económica y del cálculo matemático que ha permitido definir y establecer los valores para la tierra en cada zona homogénea física y económica, así como el valor para cada tipología en lo referente a las construcciones, a nivel de cada municipalidad. A los valores base se aplicarán los factores de modificación ya sea para crecimiento o decrecimiento del valor, en función de características que definan una situación de plusvalía o minusvalía, respectivamente y los cuales son establecidos en la visita que se realiza al inmueble, para lo cual se utiliza el formulario o ficha predial urbana.

- Zonas Homogéneas Físicas: es el resultado de un trabajo de investigación de campo que identifica áreas geográficas con similitud en las siguientes variables: Tipografía, red vial, servicios públicos, Uso y aprovechamiento del suelo, tipo de identificaciones existentes, y área de terreno.
- Tipografía: es posible al tener la cartografía de una municipalidad que en ella se encuentre la topografía o sea los detalles de relieve, que son las características naturales que pueden facilitar o impedir la ubicación de construcciones, en el caso de predios urbanos, o que hagan más difícil la misma. Esta variable es importante, pues un sector quebrado va a diferir de un sector plano en desarrollo, valor, etc. (En las zonas rurales es igual de importante esta variable pues se deberá tener en

cuenta la pendiente para cultivos, existencia de zonas anegadizas o inundables, taludes, etc.)

- Red vial: Básicamente lo que se espera en esta variable es determinar las condiciones de una vía en el sentido de indicar si es principal o secundaria, si es pavimentada con asfalto o con cemento, si es de terracería, etc.
- Servicio Público: Debe indicarse en el plano, qué servicios se tienen en la zona o área de estudio si hay agua, luz, teléfono, TV cable, alcantarillado. Para este fin puede trabajarse teniendo en mente lo que son sectores de cada zona con servicios básicos, sin servicios básicos, con servicios básicos incompletos y con servicios complementarios por ejemplo TV cable.
- Uso y aprovechamiento del suelo: Es la variable más importante en la que se debe definir en uso del suelo, indicando si su ocupación o destino es residencial, comercial, industrial, institucional, baldíos, parqueos al aire libre, manejando o utilizando para la definición de la zona, el de mayor existencia o predominante.
- Tipo de edificaciones existentes: Se pretende conocer si los bienes inmuebles en el sector son de 1, 2, 3, o más niveles ya que en la anterior de uso, se definió a que está dedicado el edificio.
- Áreas de terreno: Va ser una variable que nos debe permitir establecer los valores según sean los predios en el sector, de lotes pequeños o grandes, lo cual debería obviar el tener que aplicar factores de disminución por tamaño, si hemos contemplado realmente sectores cuyo valor fluctúa por ser predios de tamaño pequeño por ejemplo: los del Quintanal en la zona 6 ó los grandes como los de la zona 10.

- Ficha predial urbana: Es el formulario utilizado para la recopilación de información necesaria en la práctica de las operaciones valuatorias para bienes inmuebles urbanos. El instructivo para el llenado de ficha predial urbana es el siguiente: La información para el llenado puede provenir del Registro de Información del Catastro Nacional, del Catastro Municipal, del Registro General de la Propiedad o de la investigación y entrevista en campo, como parte del proceso de valuación inmobiliaria a nivel de sector.

Cuando la información proviene de los registros catastrales, es conveniente verificarla en la inspección ocular que se practica para identificar las características del predio y la construcción.

Los datos necesarios para la práctica del avalúo de un bien inmueble se indican en el formulario que se presenta a continuación:

MINISTERIO DE FINANZAS PÚBLICAS DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES FICHA PREDIAL URBANA
DEL INMUEBLE: DIRECCIÓN: _____ MUNICIPIO: _____ DEPARTAMENTO: _____ CÓDIGO CATASTRAL: _____ MATRÍCULA FISCAL: _____ NÚMERO DE REGISTRO: FINCA _____ FOLIO _____ LIBRO _____ DE _____ PROPIEDAD HORIZONTAL: _____ FILIAL: _____ SIN REGISTRO: Documento simple _____ Documento Privado _____ Sin Documento _____
DEL TITULAR: NOMBRE: _____ NÚMERO DE CÉDULA: _____ NIT: _____ CONDUEÑOS: _____ DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES: _____
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO: _____



Plano de construcción

--	--

Escala

OBSERVACIONES:

## CALCULO VALUATORIO:

## TERRENO:

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA: \_\_\_\_\_

ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA: \_\_\_\_\_

VALOR BASE: Q. \_\_\_\_\_ /M \_\_\_\_\_

F.BAJO O SN: \_\_\_\_\_

F.PEN: \_\_\_\_\_

F.FTE: \_\_\_\_\_

F.FDO: \_\_\_\_\_

F.FMA: \_\_\_\_\_

F.EXT: \_\_\_\_\_

F.INT: \_\_\_\_\_

F.GRAL: \_\_\_\_\_

VALOR MODIFICADO: Q. \_\_\_\_\_

VALOR INICIAL DEL TERRENO Q. \_\_\_\_\_

FES: Q. \_\_\_\_\_

INSCRITO POR ESQUINA: Q. \_\_\_\_\_

VALOR FINAL DEL TERRENO:

Q. \_\_\_\_\_

## CONSTRUCCIÓN:

## PRINCIPAL:

TIPOLOGÍA: \_\_\_\_\_

VALOR VASE: Q. \_\_\_\_\_ /M \_\_\_\_\_

VALOR MODIFICADO: Q. \_\_\_\_\_ /M \_\_\_\_\_

VALOR FINAL DE LA CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL:  
Q. \_\_\_\_\_

## SECUNDARIA:

TIPOLOGIA: \_\_\_\_\_

BALOR BASE: Q. \_\_\_\_\_ /M \_\_\_\_\_

VALOR MODIFICADO: Q. \_\_\_\_\_ /M \_\_\_\_\_

VALOR FINAL DE LA CONSTRUCCIÓN SE-  
CUNDARIA: Q. \_\_\_\_\_

## OTROS DETALLES:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

VALOR FINAL OTROS DETALLES:

Q. \_\_\_\_\_

VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN:

Q. \_\_\_\_\_

VALOR TORAL DEL BIEN INMUEBLE: Q. \_\_\_\_\_

PORCENTAJE DE DESCUENTO: ( ) Q. \_\_\_\_\_

INFORMO: \_\_\_\_\_ TÉCNICO VALUADOR: \_\_\_\_\_

RELACIÓN: \_\_\_\_\_ CALCULISTA: \_\_\_\_\_ FECHA: \_\_\_\_\_

#### 2.3.4 Proceso de valuación de bienes inmuebles rurales o rústicos

Con la finalidad de establecer la naturaleza rústica de los bienes inmueble es importante tomar en cuenta el manual de valuación inmobiliaria, referente a bienes inmuebles rurales o rústicos, para lo que es necesario anotar los siguientes conceptos:

- Inmueble rural o rústico: es la extensión territorial separada de los centros urbanos, los cuales se dividen en parcelas o predios, en propiedad de personas individuales ó jurídicas, accesible por medio de los recursos viales de diversos tipos y afectada por accidentes geográficos, principalmente es de uso agrícola y forestal, aunque en menor escala es de uso pecuario y minero.
- Capacidad productiva del suelo: se basa en una integración de efectos combinados del clima y de las características permanentes del suelo como pendiente, textura, drenaje superficial e interno, profundidad, contenido de materia orgánica, efecto de erosión, tipos de minerales, fertilidad natural, sus propias limitaciones de su uso, requerimiento de manejo y riesgos de daños por su uso agrícola inadecuado, es decir que puede definirse como la combinación natural del clima y las características topográficas así como la posibilidad de mecanización del suelo.

Según este sistema, se han realizado varias clasificaciones de suelo, de acuerdo a su capacidad productiva.

- Descripción de los grupos de suelos: En Guatemala es conveniente hacer una distinción entre los suelos y la capacidad que cada uno de ellos tienen en relación a la pendiente, profundidad del suelo, al tipo de textura, a la erosión, permeabilidad y retención de la humedad, entre otros. Para ello es importante indicar que existen tres grupos dentro de los cuales se encuentran las ocho clases, los cuales se identifican de la siguiente manera:

Primer grupo: Comprende las clases I, II, III y IV, estos terrenos son apropiados para cultivos limpios, continuos ó densos, se pueden mecanizar en el cual encontramos cada una de ellas distintas clases de limitantes las cuales se especifican en cada clase. En estas tierras se pueden tener cultivos anuales y de estación como maíz, frijol, trigo, hortalizas, etc.

Segundo grupo: Comprende las clases V, VI, y VII, son terrenos apropiados para la vegetación ó cultivos permanentes como el café, frutales, hule, cardamomo, cacao, pastizales, bosque, etc.

Tercer grupo: Este incluye únicamente a la clase VIII. Los terrenos incluidos en esta clase son inadecuados para el uso agrícola o ganadero, solo sirven para el refugio de vida silvestre, recreación y protección. En esta clase se incluyen los pantanos, áreas rocosas o pedregosas muy profundas, barrancos, etc.

□ Descripción de las clases de suelos:

- ❖ Suelos clase I: Son tierras con una profundidad mayor a los 90 centímetros, el horizonte "A" se encuentra erosionado en un 12.5%, con pendiente que va desde 0 a 4% con un drenaje excelente, con ausencia de pedregosidad, con relieve plano ó casi plano, la estructura de la tierra es granular, la erosión que se tiene es laminar o ligera, la cual no da ningún problema, la permeabilidad del suelo es de 2.4 a 6.0 centímetros por hora, con una textura franca, con alta capacidad de retención de humedad y problemas de mecanizable. Esta tierra es apropiada para cultivos sin la necesidad de métodos especiales.
- ❖ Suelos clase II: Son tierras para cultivar con métodos sencillos en forma permanente con una profundidad que se encuentra entre los rangos de 50 a 90 centímetros, el horizonte "A" ha sido removido en un 35%, con pendiente de 4 a

8%, con muy buen drenaje, pedregosidad menos del 3% de la superficie en relación al área, relieve, pendiente suave, la estructura del suelo es de gránulos a bloques, erosión ligera, moderada, permeabilidad de 2.4 a 5.0 centímetros por hora, textura del suelo es franco arcilla ó arenoso, retención de la humedad, es moderada, con leves limitaciones para la mecanización.

- ❖ Suelos clase III: Son tierras apropiadas para el cultivo permanente con métodos intensivos, con una profundidad que se encuentra entre los rangos de 25 a 50 centímetros, el horizonte "A" ha sido removido en un 60%, la pendiente es de 8 a 16% con un drenaje bueno, pedregosidad de 3 a 10%, de la superficie en relación al área, relieve pendiente mediana, estructura, bloques angulares, ó sub angulares, erosión en surcos, laminar o moderada, permeabilidad de 1.2 a 2.4 centímetros por hora textura franco arenoso ó arcilloso, la retención de humedad es baja y con moderadas limitaciones de mecanización.
- ❖ Suelos clase IV: Tierras únicamente para cultivos muy limitados, con una profundidad de 25 a 50 centímetros, el horizonte "A" ha sido removido entre el 60 y el 80%, pendiente de 16 a 32%, con drenaje regular, pedregosidad de 10 al 15% en relación al área, con relieve pendiente fuerte, estructura prisma ó columnares, erosión en surco o moderada, permeabilidad regular de 0.024 a 1.2 ó a más de 6.0 centímetros por hora, textura arcilloso, limoso ó arenoso, retención de la humedad baja, son suelos con limitaciones para la mecanización.
- ❖ Suelos clase V: Son suelos no apropiados para cultivos anuales, sino más bien para cultivos permanentes como pastos, bosque, café, frutales, estos suelos con buenas prácticas de conservación, presentan pocos problemas de erosión, su profundidad se encuentra entre 15 a 25 centímetros, con pendiente mayor al

32%, con drenaje malo, pedregosidad del 15 al 25% en relación al área, relieve escarpado, estructura en forma de prismas, erosión cuando no hay prácticas de conservación puede ser en surcos y cárcavas moderadas, permeabilidad impermeable ó lentamente permeable. Textura arcillosa ó arenosa, retención de la humedad excesiva, para este caso puede tener severas limitaciones de mecanización.

- ❖ Suelos clase VI: Es adecuado para vegetación permanente y en algunas ocasiones se usa para pastoreo extensivo o para bosques; la profundidad del suelo es de 10 a 14.99 centímetros, el horizonte "A" ha sido removido de 80 a 100%, la pendiente es variable, el drenaje es muy malo, con pedregosidad hasta 40% de superficie, el relieve muy escarpado, la erosión se manifiesta en surco y cárcavas fuertes, permeabilidad menos de 0.024 a más de 6.0 centímetros por hora, textura arenosos, arcillosos ó gravosos, con una baja retención de la humedad, no mecanizables. Si se usa para bosques no debe de pastorear ganado, porque el peso del ganado afloja la poca profundidad del suelo, lo que provoca su erosión.
- ❖ Suelos clase VII: No son adecuados para cultivos anuales, con una aplicación práctica de conservación de suelos, en este caso son de vocación forestal, son de una profundidad de 5 a 9.99 centímetros, el horizonte "A" ha sido removido en hasta el 100%, con una pendiente variable, con un drenaje deficiente, pedregosidad que puede llegar hasta el 50% en relación a la superficie en estudio, ondulado fuerte o quebrado, con prismas en su estructura, la erosión es en forma de surcos, cárcavas muy fuertes, con una permeabilidad de menos de 0.024 a más de 6.0 centímetros por hora, textura lavosos ó arcillosos, con una

retención de la humedad muy baja o excesivamente alta y su mecanización no es posible.

- ❖ Suelos clase VIII: Son tierras no aptas para el cultivo, sólo se consideran aptas para parques nacionales, para la recreación y la protección de cuencas, estos suelos tienen una profundidad de menos de 5 centímetros, donde el horizonte "A" ha sido removido en un 100%, el cual puede tener una pendiente variable, sin drenaje, con más de 50% de pedregosidad en relación a la superficie de estudio, con relieve ondulado fuerte, quebrado o muy escarpado, la estructura está formada en forma de prismas, la erosión es en surcos y cárcavas muy fuertes, con una permeabilidad de menos de 0.024 a más de 6.0 centímetros por hora, la textura del suelo es gravoso, arenoso o manto rocoso, con una retención de la humedad de nula a exagerada. Son suelos en la que no es posible su mecanización.
- Ficha predial rural o rústico: Es formulario de recopilación de datos para la valuación de bien inmueble rural difiere en algunos campos con el formulario de valuación de bien inmueble urbano, tanto para la tierra como para la construcción.

Los medios que en la práctica se utilizan para determinar la naturaleza urbana o rústica de los bienes inmuebles son las características de los terrenos y del entorno físico de los mismos.

<b>MINISTERIO DE FINANZAS PÚBLICAS</b> <b>DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALUO DE BIENES INMUEBLES</b> <b>FICHA PREDIAL RURAL</b>	
<b>DEL INMUEBLE</b> DIRECCIÓN: _____ MUNICIPIO: _____ DEPARTAMENTO: _____ CÓDIGO CATASTRAL: _____ MATRICULA FISCAL: _____	

NÚMERO DE REGISTRO: FINCA _____ FOLIO _____ LIBRO _____ DE _____ SIN REGISTRO: Documento simple: _____ Documento privado: _____ Sin Documento _____	
<b>DEL TITULAR:</b> NOMBRE: _____ NÚMERO DE CÉDULA: _____ NIT: _____ CONDUEÑOS: _____ DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES: _____	
<b>CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:</b> TOPOGRAFÍA: _____ ACCESO: _____ MECANIZACIÓN: _____ USO DEL SUELO: _____ AGUAS _____ EROSIÓN: _____ PEDREGOSIDAD: _____ SERVICIOS: _____ ÁREA (en m <sub>2</sub> ): _____ CLASES DE SUELO _____ INUNDABLES _____	
<b>CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO FÍSICO:</b> CONDICIÓN VIAS DE ACCESO: _____ TRANSPORTE: _____ SERVICIOS: _____ DRENAJES: _____ CLIMA: _____ CULTIVO PREDOMINANTE: _____ RELIEVE: _____	
<b>CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL:</b> EDAN: AÑO CONSTRUCCIÓN: _____ AÑO RENOVACIÓN: _____ RENOVACIÓN: _____ CONDICIÓN: INTERIOR: _____ EXTERIOR: _____ GENERAL _____ CLASE: _____ TOTAL NIVELES: _____ ÁREA: _____ M <sub>2</sub> _____ USO Y DESTINO: RESIDENCIAL: _____ COMERCIO: _____ INDUSTRIAL: _____ INSTITUCIONAL: _____ OTRO: _____ ESTRUCTURA: _____ MUROS: _____ PISOS: _____ ACABADOS: _____ BAÑOS: _____ CIELO FALSO: _____ TECHOS: _____ AGUAA: _____ ELECTRICIDAD: _____ AMBIENTES: _____ OTROS DETALLES: _____	
<b>CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN SECUNDARIA:</b> EDAD: AÑO CONSTRUCCIÓN: _____ AÑO RENOVACIÓN _____ % RENOVACIÓN _____ AÑO EFECTIVO: _____ VIDA PROBABLE: _____ CONDICIÓN: INTERIOR: _____ EXTERIOR: _____ GENERAL: _____ CLASE: _____ TOTAL NIVELES: _____ ÁREA: _____ M <sub>2</sub> _____ USO Y DESTINO: RESIDENCIAL: _____ COMERCIO: _____ INDUSTRIAL: _____ INSTITUCIONAL: _____ ESTRUCTURA: _____ MUROS: _____ TECHO: _____ PISOS: _____ ACABADOS INTERIORES: _____ BAÑOS: _____ CIELO FALSO: _____ AGUA: _____ ELECTRICIDAD: _____ AMBIENTES: _____ OTROD DETALLES: _____	
<b>TIPOS DE CULTIVOS:</b> 1. _____ Ha: _____ 2. _____ Ha: _____	

3. _____	Ha: _____
4. _____	Ha: _____
OBSERVACIONES:	
<b>CALCULO VALUATORIO:</b>	
<b>TERRENO:</b>	<b>CONSTRUCCIÓN:</b>
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA: _____	PRINCIPAL:
ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA: _____	TIPOLOGÍA: _____
VALOR BASE: Q. _____/Ha	VALOR BASE: Q. _____/M_
VALOR INICIAL DEL TERRENO: Q. _____	VALOR MODIFICADO: Q. _____/M_
	VALOR FINAL DE LA CONSTRUCCIÓN
	PRINCIPAL: Q. _____
	SEGURIDAD:
	TIPOLOGÍA
	VALOR BASE: Q. _____/M_
	VALOR MODIFICADO: Q. _____/M_
	VALOR FINAL DE LA CONSTRUCCIÓN
	SECUNDARIA: Q: _____
	OTROS DETALLES
	_____
	_____
	VALOR FINAL OTROS DETALLES:
	Q. _____
VALOR FINAL DEL TERRENO: Q. _____	VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIÓN:
	Q. _____
VALOR TOTAL DEL BIEN INMUEBLE	Q. _____
PORCENTAJE DE DESCUENTO: ( )	Q. _____
INFORMO: _____	TÉCNICO VALUADOR: _____
RELACIÓN: _____	CALCULISTA: _____ FECHA: _____

Las instrucciones para el llenado de la ficha predial para el área rural se encuentran explicadas en el manual de valuación inmobiliaria, que el Ministerio de Finanzas Públicas publica a través de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, éste manual es renovado por lo menos cada cuatro años, a través del cual se determina la naturaleza urbana o rústica de los bienes inmuebles.

## 2.4 Análisis del Decreto Ley 125-83, Ley de Rectificación de Área

Análisis significa separación y distinción de las partes de un todo hasta llegar a conocer sus principios constitutivos.

### 2.4.1 Objetivo de la Ley de Rectificación de Área

El objetivo de ésta ley es, que los propietarios de bienes inmuebles urbanos, cuya área física sea menor al área que aparece inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, puedan solicitar ante notario, la rectificación del área de tales inmuebles, en la forma y de acuerdo al procedimiento establecido en la presente ley. (Artículo 1.- del Decreto Ley 125-83)

Es de vital importancia dejar establecido que los procedimientos legales que hasta antes del año 1983 se aplicaban para resolver los problemas de rectificación de área de bienes inmuebles urbanos, resultaban onerosos para los interesados, y dispendiosos en cuanto a su tramitación, por la diversidad de dependencias administrativas que tenían injerencia en ello, por lo que era conveniente solucionar el problema y en consecuencia dictar la respectiva disposición legal, que estipulara un trámite mas rápido, descentralizado y menos oneroso para el interesado.

En el año 1,983, durante el Gobierno de Facto del General de Brigada Oscar Humberto Mejía Víctores, se promulgó el Decreto Ley 125-83, Ley de Rectificación de Área, mediante la cual se le da la autorización al Notario para que conozca del asunto y tramite en jurisdicción voluntaria notarial lo relativo a la rectificación de área de bienes inmuebles urbanos.

Es importante anotar que el Decreto Ley 125-83 no es aplicable para los inmuebles rurales o rústicos, por lo que, en lo sucesivo del presente trabajo se hará

referencia sobre sus reformas a efecto de incluir dentro de la misma, el trámite de rectificación de área de bienes inmuebles rústicos.

#### 2.4.2 Características esenciales para la procedencia de la aplicación del Decreto Ley 125-83

Para la aplicación de la relacionada ley durante el trámite de rectificación de área de bienes inmuebles urbanos, existen características esenciales siendo las siguientes:

- Es una ley aplicable dentro de la denominada jurisdicción voluntaria notarial;
- Para su aplicación se requiere el consentimiento unánime de todos los interesados;
- La intervención del notario para aplicar la ley, suple a la actividad de la autoridad administrativa de la Sección de Tierras de la Escribanía de Gobierno;
- Las actuaciones se harán constar en acta notarial;
- Colaboración de las autoridades;
- Obligación de dar audiencia a la Procuraduría General de la Nación;
- Resolución o auto notarial final;
- Remisión del expediente al Archivo General de Protocolos, para su archivo.

### 2.5 Análisis del Decreto 1551 del Congreso de la República

#### 2.5.1 Terrenos baldíos

El Decreto 1551 del Congreso de la República, Ley de Transformación Agraria, establece lo referente a los terrenos baldíos del Artículo 158 al 163.

Artículo 158.- Los terrenos baldío serán localizados, medidos o inscritos en el Registro de la Propiedad Inmueble a favor de la Nación a fin de dedicarlos a zonas de desarrollo agrario o lotificaciones rústicas, en la forma que establece esta ley.

Para que los terrenos baldíos aparezcan inscritos en el Registro de la Propiedad Inmueble a favor de la Nación, se requiere el siguiente procedimiento:

- ❖ El Instituto Nacional de Transformación Agraria, nombrará un ingeniero para que practique los trabajos topográficos correspondientes;
- ❖ Con citación de los colindantes o sus representantes legales, el ingeniero nombrado practicará la medida y amojonamiento del terreno baldío, levantando el plano respectivo;
- ❖ Si las operaciones topográficas practicadas por el ingeniero nombrado estuvieren ajustadas a la ley, previo el dictamen favorable del jefe de la Sección de Ingeniería del Instituto Nacional de Transformación Agraria, se dictará el acuerdo gubernativo que mande inscribir el terreno baldío a favor de la Nación;
- ❖ El Registro de la Propiedad Inmueble asentará la inscripción del acuerdo gubernativo que presentará el instituto acompañado de los siguientes documentos:
  - a) La resolución que mande medir el baldío;
  - b) El resumen de las operaciones de medida;
  - c) El dictamen favorable del jefe de la Sección de Ingeniería; y
  - d) Los planos respectivos.
- ❖ Al estar debidamente inscrito constituirá título de propiedad a favor de la Nación.

En la adjudicación de los terrenos baldíos en propiedad o en o en alguna otra forma que determina el Decreto 1551, se dará preferencia a los ocupantes del inmueble, siempre que reúnan los requisitos exigidos legalmente. Tal y como lo estipula el Artículo 163 de la relacionada ley.

### 2.5.2 Procedimientos en materia de excesos

- Concepto y naturaleza jurídica: El Artículo 164 de la Ley de Transformación Agraria da el concepto de exceso así: “La parte del terreno comprendida dentro de los linderos de una propiedad privada, que exceda a la extensión inscrita, será considerada como exceso para los efectos de esta ley. Los excesos deberán localizarse siempre en el lugar menos gravoso para el propietario”. El procedimiento en materia de excesos consiste en los actos encaminados a lograr la titulación del excedente que posee una persona dentro de su propiedad, siempre y cuando llenen los requisitos establecidos en la ley. Su naturaleza jurídica es de carácter eminentemente administrativo y su finalidad, es la legitimación de un derecho posesorio, transformándolo en un derecho de propiedad. Tanto al concepto como a la naturaleza jurídica de este procedimiento se refieren los Artículos 164, 166, y 167.
- Requisitos y documentos para iniciar el expediente: El Artículo 181 de la Ley de Transformación Agraria estipula: “Además de los requisitos para toda solicitud, los escritos de denuncia de excesos contendrán: a) Declaración sobre si el inmueble a que corresponden los excesos pertenece al denunciante o a un tercero; b) Descripción y ubicación municipal y departamental del inmueble, linderos, extensión inscrita, medidas aproximadas de los excesos según el sistema métrico decimal, nombres de los colindantes, vías de comunicación y demás datos que lo identifiquen; c) Nombre de dos testigos idóneos y vecinos del municipio en donde estuvieren situados los excesos; d) Si el inmueble fuere rústico, declaración sobre la extensión cultivada, frutos que produce y cultivo a que puede destinarse y, en su caso, razones por las cuales permanece ocioso; y e) Si fuere urbano, deberá indicarse si está edificado y en qué extensión. Además, se acompañará certificación

del Registro de la Propiedad Inmueble, conteniendo las inscripciones de dominio vigentes y las que indiquen la extensión inscrita y linderos del inmueble”.

El Artículo 166 de la misma ley estipula las condiciones bajo las cuales los propietarios de las fincas rústicas debidamente cultivadas pueden inscribir el exceso a su favor: a) Que los colindantes y el síndico municipal reconozcan y acepten como ciertos e incuestionables los linderos del inmueble; b) Que la posesión a título de dueño haya sido continua, pública, pacífica y de buena fe durante un período no menor de diez años. Este extremo se acreditará mediante información testimonial, que se recibirá con citación del síndico municipal y los colindantes. La posesión de los causantes, siempre que haya tenido las calidades enumeradas anteriormente, podrá agregarse a la del solicitante; y c) que la finca constituya fuente de ingresos del poseedor.

- Trámite en materia de excesos: de conformidad con el Decreto 1551 del Congreso de la República el trámite es el siguiente:
- ❖ Las solicitudes de denuncia de excesos deberán inscribirse especial, debiendo extenderse al interesado un recibo con los datos de identificación de la solicitud y especificación del día y la hora de entrega;
- ❖ Ratificada la solicitud, se notificará a los colindantes y a la Procuraduría General de la Nación;
- ❖ Si el denunciante fuere un tercero, se mandará oír al propietario del inmueble a que correspondan los excesos, por el término de ocho días.
- ❖ Se mandará fijar carteles en la Municipalidad y Gobernación jurisdiccionales.
- ❖ La solicitud se publicará tres veces, en el termino de treinta días, en el Diario Oficial y en otro de los de mayor circulación, si se editaren periódicos en el departamento donde el inmueble esté ubicado;

- ❖ La solicitud se publicará también por la Radio Nacional, no menos de cinco veces, dentro del término antes indicado.
- ❖ Artículo 185.- Hecha las publicaciones se remitirá el expediente a la municipalidad del lugar donde estuvieren ubicados los excesos, para que el alcalde dentro del término de 15 días, reciba la siguiente información de conformidad con el Artículo 184 de la Ley de Transformación Agraria así: “Artículo 184.- El jefe de la Sección de Tierras mandará recibir la información que se proponga, comisionando para el efecto al alcalde del lugar donde el inmueble se encuentre ubicado. En todo caso los testigos deberán declarar sobre los siguientes puntos: a) Si el solicitante ha poseído y posee a nombre propio, de manera legítima, continua, pública, pacífica y de buena fe, los excesos que pretenda adquirir o, en su caso, el nombre de la persona que los posee; b) Si les consta la existencia de reclamación o litigio pendiente, en relación a los excesos denunciados; c) Tiempo que el denunciante y sus antecesores hubieren poseído los excesos. Este extremo se limitará a los últimos diez años, y d) Extensión aproximada de los excesos y nombre de los colindantes. El alcalde también deberá practicar la inspección ocular a fin de establecer la existencia real e identificación de los excesos. En el acta respectiva deberá hacer constar; el nombre del inmueble y de los excesos, si los hubiere; si uno y otros están cultivados y en qué extensión, clase de cultivos, linderos y ubicación del inmueble y de los excesos.
- ❖ La municipalidad deberá rendir informe aprobado en sesión, en haz de síndico, sobre los siguientes extremos: a) Si en la jurisdicción el solicitante es reputado como dueño de los excesos denunciados y tiempo que tenga de poseerlos; b) Si los testigos examinados son vecinos del municipio; c) Nombres y apellidos de los colindantes de los excesos y del inmueble a que éstos correspondan; y d)

Cualquiera otros datos relativos al inmueble y sus excesos. Diligencia que deberá practicarse de oficio, dentro del término de 15 días (Art.187).

- ❖ Artículo 188.- Si los datos suministrados por la municipalidad fueren contrarios a la información producida por el solicitante, el jefe de la sección de tierras concederá a éste el término de quince días para que rinda prueba en contrario.
- ❖ Artículo 189.- Cumplidas las formalidades a que se refieren los Artículos anteriores, si el resultado de las diligencias fuere favorable al solicitante, el jefe de la sección de tierras ordenará que se practique por el ingeniero que proponga el denunciante, la medida de los excesos denunciados. La medida deberá efectuarse dentro del termino de tres meses, prorrogable a dos más a solicitud del interesado.
- ❖ Artículo 191.- Recibido el expediente de medida, que deberá ajustarse a la Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura, el jefe de la sección de tierras ordenará su revisión en la forma que establece el Artículo 215 de esta ley.
- ❖ Artículo 192.- Cumplidas las formalidades a que se refieren los Artículos anteriores y practicado el avalúo que indica el Artículo 168 por cuenta del interesado, el expediente, con dictamen del jefe de la sección de tierras sobre la procedencia de la solicitud, pasará al Ministerio de Gobernación para que se emita el acuerdo de aprobación y adjudicación que corresponda.

A manera de comentario es importante señalar que, el procedimiento en materia de excesos, en la forma en que se encuentra estipulado en la Ley de Transformación Agraria se torna demasiado lento y dispendioso para el interesado, debido a las instituciones públicas que tienen injerencia sobre dicho trámite. Por lo que es necesario que en el futuro, ese trámite también pase al trámite de jurisdicción voluntaria notarial.

### 2.5.3 Procedimientos de medida y remedida

El capítulo XVI de la Ley de Transformación Agraria se refiere a los requisitos sobre medida, remedida, apeos, deslindes y divisiones, sin embargo para efectos de rectificación de área en finca rústica, los temas que nos interesan analizar serán los de medida y remedida.

El diccionario usual define como medida, la evaluación de una magnitud según su relación con otra de la misma especie adoptada como unidad; según el Diccionario de la Real Academia Española es “acción y efecto de medir”.

Al iniciar el trámite de medida se persigue que después de un proceso administrativo el ejecutivo emita un acuerdo gubernativo mediante el cual quede especificado el área del cual carecía la finca rústica o inmueble y goce de la protección registral. Es decir que el concepto jurídico de medida será “acto administrativo legalmente establecido, por medio del cual la oficina administrativa estatal específica después de un procedimiento establecido en la ley, dentro del cual se emite un acuerdo gubernativo que establece o determina el área que le corresponde a un inmueble, cuando en su inscripción original carecía del mismo”.

La remedida, tomando en cuenta el concepto de acción de medir podemos establecer que remedida será “acción y efecto de remedir” o sea medir de nuevo un inmueble, por lo que la remedida consiste en “el acto administrativo legalmente establecido por medio del cual la oficina administrativa estatal específica, después de un procedimiento administrativo establecido en la ley, dentro del cual se emite un acuerdo gubernativo que establece o determina la modificación del área, colindancia o linderos que le corresponde a un inmueble en su inscripción original.

Para solicitar la medida o la remedida, el Decreto 1551 del Congreso de la República, Ley de Transformación Agraria, regula el mismo procedimiento, siendo el siguiente:

- Cumplir con los requisitos de conformidad con el Artículo 199.- de la referida ley que regula: La persona que desee practicar medidas, remedidas,...en inmuebles de su propiedad, deberá presentar solicitud a la Sección de Tierras, haciendo constar: a) Nombre de la finca, ubicación exacta y datos relativos a su inscripción (número....folio....y libro...); b) Clase de operación que solicita y nombre del ingeniero a quien propone para efectuarla; y c) Objeto de la operación. En todo caso deberá acompañar certificación del Registro de la Propiedad Inmueble, que contenga: extensión del fundo, situación, linderos e inscripción de dominio vigentes.
- La sección de tierras pondrá razón al pie de las solicitudes que se ajusten a los requisitos exigidos por el Artículo anterior, haciendo constar la fecha y hora de entrega y extenderá a los interesados el recibo (con los datos de identificación de la solicitud y especificación del día y la hora de entrega) que indica el Artículo 182 de esta ley (ver Artículo 200 del Decreto 1551)
- La sección de tierras llevará un libro debidamente foliado y autorizado por el Ministerio de Gobernación, en donde se anotarán las denuncias de exceso que se presenten y las solicitudes de medidas, remedidas,...y cualquiera otras operaciones topográficas. En dicho libro deberá indicarse la fecha y hora de presentación de la solicitud, el número de orden que le corresponda –pormenores que también se harán constar al pie de cada una de ellas, la naturaleza de la solicitud y un extracto con los datos necesarios para identificar el terreno o propiedad a que se refieran. (ver Artículo 222 del Decreto 1551 del Congreso de la República)

- El libro de que trata el artículo anterior, servirá para acreditar la prelación de las ...solicitudes, y estará bajo el inmediato cuidado y responsabilidad del secretario de la oficina. Las partidas deberán ser asentadas por riguroso orden cronológico y numeración correlativa, sin borriones, raspaduras, enmendaduras, testaduras, o entrelineados, debiendo subsanarse los errores por medio de una razón que firmará el secretario y la persona interesada. (ver Artículo 223 del Decreto 1551)
- Las constancias de libros que reúnan los requisitos a que se refieren los Artículos anteriores, harán plena prueba y solo podrán ser impugnados por los recibos que la oficina extienda a favor de los interesados; pero si hubiere discrepancia entre unas y otros, el secretario, además de responder por los daños y perjuicios, incurrirá en las responsabilidades penales a que hubiere lugar y se impondrá una multa de cinco a cincuenta quetzales. (ver Artículo 224, del Decreto 1551)
- La Sección de Tierras llevará, además, otro libro en que se hará constar la hora y fecha de presentación de todos los escrito, pondrá al pie de éstos igual constancia, y siempre que se pida, extenderá recibo a los interesados. (ver Artículo 225 del Decreto 1551)
- Seguidamente se dicta la primera resolución, que puede ser de tres tipos: 1. se manda cumplir previamente requisitos de la ley que no hayan sido llenados; 2. Se manda ratificar la solicitud; 3) si se presenta con firma autenticada del propietario o su representante legal, se le da trámite ordenando la practica de la o las operaciones solicitadas, nombrando para el efecto al ingeniero propuesto; y 4) la que rechaza la solicitud por no ser materia de competencia de la sección de tierras o porque se pretende objeto distinto del que se persigue con estos procedimientos.

El tipo de primera resolución que se ha empleado en la Sección de Tierras es el siguiente:

Expediente No...-ESCRIBANÍA DEL GOBIERNO Y SECCIÓN DE TIERRAS: Guatemala...de...de dos mil... I) Se acepta para su trámite la solicitud de MEDIDAS LEGALES presentada por el señor...a llevarse a cabo en la finca de su propiedad, inscrita en el Registro General de la Propiedad al número...(.), folio...(.), libro...(.) de ...; II) Se confirma al ingeniero... nombre del ingeniero medidor, para el que ha sido propuesto, debiendo hacérsele saber el cargo en el recaído para su aceptación, discernimiento y demás efectos legales, previniéndole cumplir su comisión dentro del término de TRES MECES, contados a partir del discernimiento, con estricto apego a la ley y reglamentos de la materia; III) Oportunamente, extiéndasele la credencial respectiva. Firmas del Jefe de la Sección de Tierras y del Secretario y los sellos correspondientes.

- Acta de discernimiento de cargo del ingeniero medidor. El próximo paso consiste en el discernimiento del cargo al ingeniero medidor nombrado, y la entrega de una credencial que se extiende en papel sellado del menor valor en la que se transcriben literalmente la primera solicitud y resolución de trámite , la cual sirve al ingeniero para acreditar que está comisionado oficialmente para llevar a cabo los procedimientos de mensura encomendadas. Ya con ésta, empieza a correr el termino de tres meses y el ingeniero se encarga de formar el expediente de que se trate, basándose en la Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura. El Artículo 201 de la Ley de Transformación Agraria regula: “después de levantada el acta en que se discierna el cargo del ingeniero, éste procederá a practicar las operaciones correspondientes, dentro del plazo que fija el Artículo 189 y de conformidad con las

prescripciones de esta ley y del reglamento respectivo. El expediente de medida, será revisado en la forma que estipula el Artículo 215 de esta ley.”

- Nombramiento de revisor. Practicadas las operaciones respectivas, el ingeniero medidor debe entregar su trabajo a la sección de tierras, donde se nombra un revisor, de conformidad al Artículo 215 de la Ley de Transformación Agraria que regula: La sección de tierras nombrará, en cada caso, ingeniero revisor cuyos honorarios pagará la parte interesada, de conformidad con el arancel respectivo; dicho ingeniero practicará la revisión de las operaciones de medida, remedida, divisiones, amojonamientos y avivamientos de linderos que consten en el expediente respectivo. El dictamen que emita el ingeniero revisor, debe contener: a) Examen de las operaciones practicadas por el ingeniero y del procedimiento científico y técnico por él adoptados; b) Anotación concreta de los errores cometidos por el ingeniero, que sean subsanables o estén dentro de los límites de tolerancia; c) Anotación de los errores no subsanables, que estén fuera de los límites de tolerancia; d) Determinación de los excesos que resulten de la medida o remedida; y e) Razones que sirvan de fundamento para pedir, bajo su responsabilidad, la aprobación o desaprobación del expediente. (ver Art. 218 del Decreto 1551). Es necesario tomar en cuenta que no existe plazo para que se emita este dictamen.
- Con el dictamen favorable del revisor, la sección de tierras emite resolución final y se procede a la elaboración de un proyecto de Acuerdo Gubernativo que servirá de base al ejecutivo para aprobar las operaciones de mensura de que se trate.

Como resultado del trámite anterior puede resultar que la extensión medida exceda a la extensión inscrita, por lo que el dueño podrá gestionar la adjudicación del exceso a su favor conforme a la ley., ó bien la extensión medida puede resultar menor

que la inscrita en el Registro General de la Propiedad, por lo que el interesado puede pedir que se rectifique la respectiva inscripción, así como la matrícula fiscal correspondiente (Artículos 202 y 203 del Decreto 1551 del Congreso de la República)

A manera de comentario, es necesario señalar que, la medida se solicita porque no existe ningún área inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, en tanto que, la remedida se solicita porque ya existe área inscrita en el Registro de la Propiedad, aunque diferente a la que se tiene en posesión. El caso más frecuente se da cuando el área poseída es menor que la inscrita y al propietario le corresponde pagar por un área mayor de la que en la realidad posee.

El trámite de remedida, dependiendo del resultado que se haya obtenido conforme los Artículos 202 y 203 antes citados, puede producir los mismos efectos que produce el trámite de rectificación de área de bien inmueble urbano, que regula el Decreto Ley 125-83. La remedida que regula el Decreto 1551 puede provocar la rectificación de la inscripción; en tanto que, la rectificación de área que regula el Decreto Ley 125-83 genera la inscripción da la rectificación, ambos en el Registro de la Propiedad. Con la diferencia de que, en el trámite que regula el Decreto 1551 para la remedida, son varias las instituciones públicas que intervienen en el mismo, y los plazos son demasiado largo y en algunos casos como para el dictamen del ingeniero revisor la ley no señala ningún plazo (Artículos. 215-221, Dto. 1551), lo que provoca que en la dependencia administrativa correspondiente, aun cuando no hay oposición, existan expedientes sin resolver hasta con tres años de haberse iniciado el trámite.

Por lo escrito anteriormente, es oportuno manifestar que las personas interesadas en que se practique la remedida de sus bienes inmueble, con el objeto de rectificar el área, deben afrontar un trámite administrativo demasiado lento, engorroso y

oneroso. Por lo que es necesario que lo antes posible se señale un trámite exclusivo para la rectificación de área de bien inmueble rústico, siendo pertinente y útil promover las reformas al Decreto Ley 125-83, Ley de Rectificación de Área, a efecto de que el mismo sea aplicable tanto para bienes inmuebles urbanos como para bienes inmuebles rústicos.

La referida ley señala un trámite de jurisdicción voluntaria notarial, optativo, rápido y menos dispendioso para el interesado. Por lo que es oportuno señalar que la ley le da la dignidad al Notario para que ante sus oficios se tramiten asuntos de jurisdicción voluntaria, incluyendo dentro de ellos la rectificación de área de bien inmueble urbano que ya conocemos.

Debido a la fe pública de que está dotado el notario conforme el Artículo 1º del Decreto 314 del Congreso de la República, Código de Notariado, el cual literalmente regula: “El Notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte”. El Decreto Ley número 107 en su Artículo 186 párrafo primero también estipula: “Los documentos autorizados por notario o por funcionario o empleado público en ejercicio de su cargo, producen fe y hacen plena prueba, salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o falsedad”. Por lo que existen motivos y fundamentos suficientes para que el procedimiento de rectificación de área de bien inmueble rústico quede conformado dentro de los asuntos de jurisdicción voluntaria que se tramitan ante Notario.



## CAPÍTULO III

### 3. Registro de la Propiedad Inmueble

#### 3.1 Concepto

Es una institución que ha sido creada por el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades, destinada a dar fe para el aseguramiento de los derechos que de ellos se derivan.

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

El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones (Art. 1124 del Código Civil).

El Licenciado Hermenegildo Escobar Días,<sup>19</sup> afirma que es una institución pública y son públicos sus documentos, libros y actuaciones, por lo cual todas las personas, sin ninguna limitación, pueden consultar sus libros, tomar copias y solicitar certificaciones de lo que en ellos aparece inscrito.

En Guatemala existen los siguientes registros: a) Registro Civil; b) Registro de la Propiedad Mueble e Inmueble; c) Registro Mercantil; d) Registro de Propiedad Industrial; e) Registro de la Propiedad Artística e Intelectual; f) Registro de Procesos sucesorios; g) Registro de Cooperativas; h) Registro de Panteones en los cementerios e, i) Registro General de la Población, sin embargo en lo sucesivo se hará especial énfasis sobre el Registro de la Propiedad Inmueble.

---

<sup>19</sup> Escobar Días, Hermenegildo. **Registro de la propiedad**. Pág. 11.

### 3.2 Actos inscribibles

De conformidad con el Artículo 1125 del Código Civil en el registro de la propiedad se inscriben:

- Los títulos que acrediten 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 afectares 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;
- Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes;
- Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
- Las concesiones otorgadas por el ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;

- La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
- La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
- La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;
- Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que construyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y, los vehículos automotores y los demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.
- Conforme el Artículo 1126.- se inscribirán en el registro, los instrumentos o títulos expresados en el artículo anterior, otorgados o expedidos en país, que reúnan los requisitos necesarios para hacer fe en juicio, y las providencias o sentencias firmes pronunciadas en el extranjero, cuando se hayan mandado cumplimentar por los tribunales de la república, afecten derechos reales.

### 3.3 Inscripciones especiales

Como una derivación, puede entenderse así, de lo que dispone el Artículo 1125 del Código Civil, bajo el acápite de inscripciones especiales, y en el Artículo 1185, dispone que en el registro de la propiedad se llevarán por separado los registros siguientes:

- ❖ De la prenda agraria, Artículo 1188;
- ❖ De testamentos y donaciones por causa de muerte, Artículo 1193;
- ❖ De la propiedad horizontal, Artículo 1195;

- ❖ De los buques y naves aéreas, canales, muelles, ferrocarriles, y otras obras públicas de índole semejante y los derechos reales que los afecten, Artículo 1207;
- ❖ De las fincas rústicas o urbanas que adquiera la compañía concesionaria y que estén separadas de la vía o canal, Artículo 1211;
- ❖ Del dominio del Estado sobre los hidrocarburos naturales en sus diferentes condiciones, los carbones minerales y las sustancias minerales metálicas que se encuentran en el subsuelo, Artículo 1212; y,
- ❖ De un bien mueble identificable, Artículo 1214 del Código Civil, Decreto Ley 106.

#### 3.4 Clases de inscripciones

Alfonso Brañas<sup>20</sup> afirma que: Doctrinariamente se distinguen las siguiente:

- ❖ Definitivas y provisionales. Las primeras producen una situación jurídica de duración indefinida. Las segundas, de duración más o menos reducida, y con efectos sólo tangenciales respecto del bien a que se refieren.
- ❖ Extensas y concisas. Las primeras contienen todos los datos que exige la ley (como la primera inscripción de dominio de un bien inmueble). Las segundas, omiten las que ya constan con anterioridad (como la segunda inscripción de dominio).
- ❖ Voluntarias y forzosas. Las primeras se efectúan a solicitud de parte interesada. Las segundas, por mandato de la ley, sin necesidad de gestión.

---

<sup>20</sup> Brañas, Alfonso. *Manual de derecho civil*. Pags. 378-379.

### 3.5 Efectos de las inscripciones

Alfonso Brañas <sup>21</sup> afirma que “Como otros Códigos Civiles, el de Guatemala no acepta en toda su pureza, en cuanto a los efectos de las inscripciones, ni el sistema romano-francés ni el alemán. De este último toma la exigencia de identificar cada bien con los mayores datos posibles, rigurosamente. Del primero, la puerta abierta para objetar judicialmente una inscripción.

Son principios esenciales respecto a los efectos de las inscripciones:

- La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes. Esto no obstante, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por personas que en el registro aparezcan con derecho a ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud de causas que no aparezcan del mismo registro (Art.1146 Código Civil).
- Las acciones rescisorias o resolutorias no perjudicarán a terceros que haya inscrito su derecho, exceptuándose: 1º., las acciones rescisorias o resolutorias estipuladas expresamente por las partes, que consten en el registro; 2º., la acción revocatoria de enajenación en fraude de acreedores, cuando el tercero haya sido cómplice en el fraude o el derecho lo haya adquirido a título gratuito (Art. 1147 Código Civil).
- Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro. Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato (Art. 1148, primera parte).
- Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero y aún contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al registro (Art. 1148, segunda parte).

---

<sup>21</sup> Brañas, Alfonso. **Ob. Cit.** Pág. 383.

### 3.6 Sistemas para establecimiento de registros

J. Eduardo Girón Z.<sup>22</sup> se refiere al respecto diciendo que: "Tres son los sistemas principales adoptados en los países de europa y américa para el establecimiento de registros:

- ✓ El difusivo,
  - ✓ El medio, y,
  - ✓ El concentrativo.
- Sistema difusivo: Consiste el sistema difusivo en establecer registros en todos los pueblos en que existen autoridades locales bajo la guarda y custodia de los secretarios del ayuntamiento o municipales, en la forma parecida a la que entre nosotros existen implantados los Registros Civiles. (este principio se caracteriza por ser descentralizado).
- Sistema medio: El sistema medio consiste en establecer los registros en las ciudades cabezas de distrito, capitales o cabezas de distrito, capitales o cabeceras departamentales, con jurisdicción sobre el departamento donde están ubicados, y desde luego, cuentan con una supervisión a nivel nacional.
- Sistema concentrativo: El concentrativo consiste en establecer los registros en las ciudades cabezas de distrito, capitales o cabeceras departamentales en un solo registro.

La Ley Hipotecaria Española, lo mismo que la francesa y otras, aceptan el sistema medio, que es el más generalizado en europa, y nuestra ley, que fue tomada de la del primero de los países citados, acepta el mismo sistema, aunque en la práctica

---

<sup>22</sup> Giron z, J. Eduardo. *El notario práctico o tratado de notaría*, Pág. 178.

nunca ha podido implantarse en la forma establecida, habiéndose adoptado, por el contrario, el sistema concentrativo.

Así lo demuestran:

El Acuerdo Gubernativo de 19 de junio de 1877, que creó tres registros con sus correspondientes zonas, residiendo las oficinas en la capital, en Jutiapa y en Quetzaltenango.

El de 31 de mayo de 1892, que estableció uno en San Marcos con su zona especial.

El de 23 de julio del último año citado que creó un nuevo registro en Retalhuleu, comprendido este departamento y el de Suchitepéquez.

El de 1º de noviembre de 1897 que los redujo a tres, con asiento en la capital, en Jalapa y en Quetzaltenango.

Por último, los de 30 de abril y 27 de mayo de 1898 que organizan los registros en la forma que se expresa en el párrafo siguiente:

Esta forma era la del establecimiento de los registros del primero al sexto, así: Ciudad Capital, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos.

Por último, ha sido organizado el registro en sus dos asientos principales que son la ciudad capital de Guatemala y Quetzaltenango.

Se denominan: Primer Registro, al de la ciudad capital y Segundo Registro al establecido en Quetzaltenango, cuya organización se rige por los acuerdos de 10 y 28 de julio de 1933, 12 de junio de 1934 y 1º de junio de 1936.

Al Primer Registro de la Propiedad le corresponden los departamentos de: Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jalapa, Jutiapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Petén, Alta Verapaz, y, Baja Verapaz.

Al Segundo Registro, cuya sede es Quetzaltenango, le corresponden: Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché, y, San Marcos.

### 3.7 Libros que deben llevarse en el Registro de la Propiedad Inmueble

Los libros que se llevan en el Registro de la Propiedad son obligatorios, conforme lo estipula el Artículo 1220 del Decreto Ley 106, Código Civil, siendo los siguientes:

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

El Licenciado Hermenegildo Escobar Días<sup>23</sup> agrega como libros del registro de la propiedad además de los anteriores los siguientes: De diario o de asientos, de bienes inmuebles que sean identificables, de prenda común, de testamentos y donaciones por causa de muerte, de propiedad horizontal, de buques, naves aéreas, canales, muelles, ferrocarriles, y obras públicas de índole semejante.

### 3.8 Principios en que se fundamenta el Registro de la Propiedad

Los principios fundamentales en el registro de la propiedad, orientados con base en el notariado latino para garantizar los derechos adquiridos por las personas sobre todos los que son registrables son cinco, siendo los siguientes:

- ✓ De especialidad;
- ✓ De determinación;
- ✓ De legalidad;

---

<sup>23</sup> Escobar Días, Hermenegildo. **Ob. Cit.** Págs. 25,26,27.

- ✓ De prioridad; y,
- ✓ De publicidad.
- Principio de especialidad: Consiste en que todo derecho, gravamen, desmembraciones y demás limitaciones deben inscribirse en el folio de la finca a que afecte rigiéndose estrictamente por el sistema del folio real.  
  
El inmueble se encuentra perfectamente identificado con número de finca, folio y libro.
- Principio de determinación: Este principio consiste en que nos cercioramos del pasivo de la finca en los libros respectivos.

Para tal efecto existe un apartado en los mismos en que, se regulan las desmembraciones, sus modificaciones, sus limitaciones, así como los demás derechos reales que afecten la finca en referencia; hay también un apartado que regula las inscripciones hipotecarias y donde se expresan las condiciones de crédito, plazo, tipo de interés, la cantidad, el lugar de cumplimiento de la obligación, con lo cual se puede conocer en todo momento la situación jurídica del bien raíz.

- Principio de legalidad: Los documentos que se presentan al registro deben reunir los requisitos de forma y fondo al momento de celebrarse el acto, porque la inscripción en el registro no es de carácter constitutivo y el título sujeto a inscripción debe ser presentado en duplicado y sin que le falte ningún requisito, pues la insuficiencia del título no puede ni podrá ser suplida por el registrador, quien está facultado por la ley para rechazar todo documento que no se ajuste a las formalidades que la misma establece.

El registrador hace un extracto del título y lo anota en el libro que corresponde.

Por ello, debemos tomar en cuenta la situación de que el título debe contener todas las circunstancias esenciales que fija la ley, pues son analizados en su forma de integridad legal.

Si del examen que se hace del título se comprueba que faltan algunos de los elementos indispensables para su inscripción, el registrador rechaza el documento, el que razona exponiendo los motivos legales que tiene para su rechazo. (véase Artículo 1128 del Código Civil)

➤ Principio de prioridad: Este principio es de amplia trascendencia para el tráfico jurídico de la documentación legislada, puesto que determina la preferencia de un derecho en caso de coaliciones o dobles ventas realizadas por personas de mala fe, puesto que es indispensable la fecha, la hora de presentación del documento, porque ello determina concretamente a quien corresponde la preferencia en la inscripción.

Aquí es donde se materializa el aforismo de que el primero en tiempo es el primero en derecho, regulado en nuestro Código Civil en su Artículo 1,142.

Principio de publicidad: Este principio es de vital importancia porque sus efectos son de carácter sustantivo, ya que nadie puede alegar que ignoraba lo que aparece en el Registro de la Propiedad y que le perjudique.

La ley entiende como tercero al que no ha intervenido en el acto o negocio contractual.

Por eso es que la inscripción debe ser clara, exacta y sin inducir a error a tercero que pretenda reclamar un derecho y por esto mismo los libros deben ser

llevados de conformidad con la ley para que hagan fe, ya sea en juicio o fuera de él.

Antonio Rivera Toledo<sup>24</sup> “De tal manera que los títulos sujetos a inscripción, que ya se han enumerado, y que sean llevados con ese fin al registro, no puede perjudicar a tercero y así lo afirma el Artículo 1,222 del Código Civil al preceptuar que los libros de los registros serán públicos.”

Luis Carral y de Teresa<sup>25</sup> dice en relación a los principios siguientes:

“Su naturaleza y su enumeración: Son los principios registrales el resultado de una exégesis que se hace de los preceptos legales obre el registro público y cita a Roca Sastre, quien dice que son los principios las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, así como el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral. Por ello, los principios registrales sirven de guía, economizan preceptos y facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica.

Se habla de los siguientes principios registrales:

- ✓ De publicidad;
- ✓ De inscripción;
- ✓ De especialidad;
- ✓ De consentimiento;
- ✓ De tracto sucesivo;
- ✓ De rogación;

---

<sup>24</sup> Rivera Toledo, Antonio. **Boletín del registro de la propiedad**. Pág. 41.

<sup>25</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. Págs. 241-149.

- ✓ De prioridad;
- ✓ De legalidad;
- ✓ De presunción de exactitud registral, en sus dos manifestaciones de: a) Principio de legitimación, b) Principio de fe pública.

□ Principio de publicidad:

Este principio corresponde al Registro de la Propiedad por excelencia, pues no se concibe sin el registro público de la propiedad.

El registro debe revelar la situación jurídica de los inmuebles y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene el derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias o certificaciones relativas a los mismos.

□ Principio de inscripción:

Debe entenderse por inscripción todo asiento en el registro público. Significa también el acto mismo de inscribir.

Así, los derechos nacidos extra-registralmente, al inscribirse adquieren mayor firmeza y protección por esa presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da.

Por ello, este principio tiende a precisar la influencia que el registro ejerce en los derechos sobre inmuebles y también decide si la inscripción en el registro es elemento determinante o no para que el “negocio dispositivo” provoque efecto jurídico.

Necesidad de la inscripción: sigue diciendo Carral que existen dos casos extremos respecto a la obligatoriedad de la inscripción:

De una parte, la inscripción forzosa, que puede exigirse coercitivamente, sujeta a plazos y sanciones y que en caso de no efectuarse se lleva a cabo el registro de oficio, en rebeldía de la parte interesada; y el otro extremo, en que la inscripción es facultativa,

voluntaria, quedando el derecho mas o menos igual con o sin registro, por tratarse de sistemas de registro que se alejan del tipo germánico.

Existe un término medio, en que la inscripción es voluntaria, pues no hay obligación de efectuarla en un plazo determinado, ni se impone sanción por no llevarla a cabo, ni puede ser exigida coercitivamente.

Lo común es que se puede inscribir por solicitud de parte (rogación) pero los efectos de la inscripción hacen a ésta necesaria, lo que quiere decir que si no es obligatoria, sí es indispensable, pues sólo así puede el titular del derecho hacerlo valer en todos sus efectos frente a todos.

□ Principio de especialidad:

Se le llama también principio de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. Por ello se cree que esta denominación es más correcta que la de especialidad.

Por la aplicación de este principio en el asiento deben aparecer con precisión: la finca, que es la base física de la inscripción; el derecho que es el contenido jurídico y económico de la misma y la persona que puede ejercer el derecho, o sea el titular del derecho.

Respecto a finca, dice Carral que el registro se lleva por fincas que es lo que se denomina y conoce como el folio real. Con respecto al derecho, dice que la naturaleza del derecho inscrito se determina con facilidad, como lo es la venta, la hipoteca, el usufructo, en caso de contratos nominados., y con respecto al sujeto los derechos reales que se inscriben en el Registro de la Propiedad son ejercitados por una persona llamada titular, por lo cual es indispensable individualizarla, precisando las partes que corresponden a los distintos titulares.

El derecho que se registra y el titular son variables y se extinguen pero mientras existan deben vincularse con la base inmutable de registro, que es la finca.

□ Principio de consentimiento:

Este principio consiste en que para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho, es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente; y en este caso, sólo puede consentir el que puede disponer el verdadero titular. Es muy importante vincular este principio con el consentimiento o consensualismo del contrato, que toma como fundamento el acuerdo de voluntades y es la piedra angular del contrato, formada por el concurso de voluntades, al que se refiere el Artículo 1,518 del Código Civil.

□ Principio de tracto sucesivo:

Se le llama también: de tracto continuo, es un principio de sucesión, de ordenación. Se deriva del principio de consentimiento, por el que el titular queda inmunizado (protegido) contra todo cambio no consentido por él.

Así también este principio de tracto es consecuencia del folio real con un registro concatenado, en el que el transferente de hoy es el adquirente de ayer y el titular inscrito es el transferente de mañana.

□ Principio de rogación:

Este principio consiste en que el Registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a la misma o al cambio de los asientos del registro.

Se requiere que alguno lo solicite, pero esta solicitud debe de entenderse con la simple presentación del título en la ventanilla correspondiente para que deba efectuarse la inscripción y que por ello no se requiere solicitud escrita o verbal.

□ Principio de prioridad:

Este principio nace de la posibilidad de que existan dos o más títulos contradictorios. La contradicción puede ser de dos clases o títulos: a) Que se trate de dos derechos cuya existencia sea imposible, como lo serían dos ventas de una misma casa; y, b) Si se trata de derechos que aunque pueden coexistir, exijan un puesto diferente, como el caso de dos hipotecas sobre una misma cosa. Esta coexistencia sí es posible, pero en orden diferente, llamado: rango.

La regla romana consistía en que el primero que compra es el propietario, la cual se transforma en la nueva regla de que es primero en derecho el primero en registrar.

□ Principio de legalidad:

Este impide el ingreso al registro de títulos inválidos o imperfectos y de este modo contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral.

Se presume que todo lo registrado ha sido legalmente y el medio de lograrlo es sometiendo los títulos a examen que es lo que se llama la calificación registral.

□ Principio de fe pública registral:

Llamado también: "Fides Pública." Este principio consiste en que solamente el titular del derecho puede disponer libremente del mismo, es decir, lo inscrito en el registro es una verdad oficial y que por ello debe declararse eficaz erga omnes."<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Ob. Cit.** Pág. 258.

### 3.9 Títulos sujetos a inscripción

El Licenciado Hermenegildo Escobar Días<sup>27</sup> dice que: La propiedad debe estar debidamente designada por medio de número, folio y libro del departamento que corresponda, conteniendo además las medidas del inmueble, las colindancias, el municipio y nombre, en caso lo tuviere.

Para ello el Registro General de la Propiedad se rige por las disposiciones contenidas en el Código Civil en lo referente a la forma de adquirir, modificar, transformar, gravar y extinguir los derechos reales.

El autor de la tesis, puntualiza diciendo que la forma del acto o contrato, está vinculada estrechamente con la voluntad de las partes y es competencia conferida por la ley al notario, quien sujetándose fielmente a los requisitos establecidos tanto por leyes sustantivas como por normas adjetivas o derecho de la forma determina la autorización de los instrumentos; de modo que el rechazo de un documento o título puede ocurrir o bien por vicios o bien por los defectos que el mismo presente y, ante la inconformidad con el rechazo del documento por parte del registrador puede acudir a los tribunales del ramo civil, de conformidad con el Artículo 1,164 del Decreto Ley número 106 Código Civil, el cual establece: “El interesado que no estuviere conforme con la denegatoria, suspensión de la anotación de los documentos presentados al Registro, podrá ocurar en la vía incidental al registrador ante juez de Primera Instancia del Ramo civil de la circunscripción departamental donde tenga su sede el Registro”. La resolución que dicte el juez al respecto es apelable de conformidad con el Artículo 602 del Decreto Ley número 107 Código Procesal Civil y Mercantil, el cual regula: “Salvo disposición en contrario, únicamente son apelables los asuntos que resuelvan

---

<sup>27</sup> Escobar Días, Hermenegildo. **Ob. Cit.** Pág. 59.

excepciones previas que pongan fin al proceso y las sentencias definitivas dictadas en Primera Instancia, así como los asuntos que pongan fin a los incidentes que se tramiten en cuerda separada”.

Debe tenerse presente también que todo lo relacionado con inmuebles debe ser por medio de escritura pública que autoriza el notario.

Antonio Rivera Toledo,<sup>28</sup> puntualiza que el “Código Civil admite los documentos privados, cuyas firmas hayan sido legalizadas, cuando se trate de la inscripción de un bien mueble, como por ejemplo un vehículo.

Esta cita deja de tener vigencia en la actualidad debido a que únicamente se puede faccionar la compraventa en escritura pública, conforme lo que se desprende de la Ley del Impuesto al Valor Agregado y sus reformas, contenido en el Decreto 27-92 del Congreso de la República. Lo que si es admitido es lo relativo a la prenda en documento privado, conforme lo establecido en el Código Civil.”

El autor de la tesis, puntualiza que los títulos sujetos a inscripción son todos los que enumera el Artículo 1,125 del Código Civil, en cuanto no contraríe lo estipulado en el Artículo 8 del Decreto número 2-89 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Organismo Judicial, el cual se refiere a las derogatorias de la ley.

### 3.10 Anotaciones

Podrán obtener anotaciones de sus respectivos derechos:

- ❖ El que demandare en juicio la propiedad, constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles u otros derechos reales sujetos a inscripción, o la cancelación o modificación de ésta;

---

<sup>28</sup> Rivera Toledo, Antonio. **Ob. Cit.** Págs. 42, 43.

- ❖ El que obtuviere mandamiento judicial de embargo que se haya verificado sobre derechos reales inscritos del deudor;
- ❖ Los legatarios y acreedores ciertos del causante en derechos reales de la herencia;
- ❖ El que demandare la declaración o presunción de muerte, la incapacidad por interdicción, la posesión de los bienes del ausente, o que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes;
- ❖ El que presentare título cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas que sean subsanables en el término de treinta (30) días, pasados los cuales la anotación se tendrá por cancelada de hecho; y
- ❖ El que en cualquier otro caso tuviere derecho a pedir anotación preventiva, conforme a lo dispuesto en éste código o en otra ley. (Ver Artículo 1,149 del Código Civil).

El tema de las anotaciones y sus efectos se encuentra regulado del Artículo 1,149 al 1,166 del Decreto Ley 106 Código Civil.

### 3.11 Cancelaciones

Las inscripciones se cancelarán en virtud del documento en que conste haberse extinguido legalmente los derechos u obligaciones inscritos conforme lo preceptúa el Artículo 1,167 del Código Civil. Este tema se encuentra regulado del Artículo 1,167 al 1,178 del Código Civil.

Referente al tema, Rivera Toledo dice, que la cancelación consiste en la extinción de un determinado asiento registral, finalidad que se logra a través de diferentes procedimientos, como lo es un negocio jurídico cancelatorio, mandato de cancelación dictado por autoridad judicial y la cancelación de oficio y automática.

El Licenciado Hermenegildo Escobar<sup>29</sup> manifiesta que “en la vida práctica se acostumbra dejar la cancelación a la libre determinación de las partes, siendo las mismas las que deciden en definitiva la forma en que se extingue un derecho inscrito en el registro.

Como ejemplo cita el caso de la hipoteca que su cancelación ocurre en forma unilateral por parte del acreedor. Por lo que queda entendido que la cancelación extingue un asiento y como consecuencia de ello queda sin valor o efecto jurídico la inscripción registral.

Ante la negativa del obligado de otorgar una cancelación podemos acudir a los tribunales de justicia. Esto siempre que esté referido a la cancelación de un derecho que ya desapareció.

Otro caso de cancelación es aquel que ocurre de oficio cuando han prescrito los derechos.

Citamos el caso de la hipoteca, contenido en el Artículo 856 del Código Civil, la extinción del usufructo por muerte del usufructuario, contenida en el Artículo 738 del Código Civil, así como la anotación de embargo referida en el inciso 3º del Artículo 1,170 del cuerpo legal citado.”

### 3.12 Certificaciones del registro

El Código Civil en el Artículo 1,179 estipula que: La liberación o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, sólo podrá acreditarse por la certificación del registro en que se haga constar el estado de dichos bienes.

El presente tema se encuentra regulado del Artículo 1,179 al 1,184 del cuerpo legal citado.

---

<sup>29</sup> Escobar Días, Hermenegildo. **Ob. Cit.** Pág. 66.

Escobar Díaz <sup>30</sup> afirma que: “El registro está facultado legalmente para extender certificaciones a todas las personas que las soliciten.

Con ellas se acredita el dominio, los derechos reales inscritos, la liberación o los gravámenes, así como toda situación de pasivo que afecte el raíz.”

El Artículo 1,180 del Código Civil regula que: Los registradores expedirán las certificaciones que se les pidan, relativas a los bienes inscritos en el registro. Dichas certificaciones se solicitarán por escrito y se extenderán sin citación alguna, debiendo pagar el solicitante los honorarios fijados en el arancel.

### 3.13 Organización del Registro General de la Propiedad

El Licenciado Enrique Chaluleu Gálvez<sup>31</sup> expone que: el Registro General de la Propiedad está a cargo de un Abogado y Notario, debiendo ser colegiado activo, guatemalteco, nombrado por el Organismo Ejecutivo, por conducto del Ministerio de Gobernación.

Previo a tomar posesión del cargo debe prestar fianza entre un máximo de diez mil quetzales y un mínimo de un mil quetzales, según sea la importancia del Registro.

Hay un registrador sustituto, nombrado por el ejecutivo y este debe reunir las mismas calidades del anterior y, como su nombre lo indica, sustituye al titular en casos de ausencia.

En cada uno de los registros hay un secretario, que dispone de varios ayudantes, así como personal subalterno de éstos, quienes se distribuyen para operar en los libros, siendo denominados operadores, otros extienden las certificaciones, otros son los

---

<sup>30</sup> Escobar Días, Hermenegildo. **Ob. Cit.** Pág. 71.

<sup>31</sup> Chaluleu Gálvez, Enrique. **Boletín registro.** Pág. 33.

encargados de exhibir los libros a los interesados, hay también encargados de copiar libros que están en mal estado y de empastarlos.

Se lleva estadística y un departamento de auditoría para llevar la cuenta a cada empleado. La secretaría recibe y devuelve los documentos. Al momento de recibirlos marca la fecha y hora de recepción y número que le corresponde, cuyas operaciones también se hacen constar en la contraseña o sea el recibo que se entrega al interesado.

Esta dependencia recibe el dinero que los interesados pagan en concepto de honorarios por las operaciones de que se tratan.

### 3.14 Procedimiento para inscripción de documentos

- Presentado el documento que deba registrarse, en la secretaría, se anota en el libro de entrega de documentos, con su número;
- En la Secretaría se extiende al interesado la contraseña o recibo donde consta el número que le correspondió al documento y la suma de dinero que en pago de honorarios anticipó;
- El Secretario hace el reparto de trabajo entre todos los operadores, a más tardar el día siguiente de la presentación del documento;
- Estando el documento en poder del operador, éste lo asienta en el libro diario o de asientos, en un plazo de 24 horas.
- El asiento debe contener un resumen de los datos más importantes del documento, como nombres y apellidos de los otorgantes, fecha de presentación del título o documento, precio, si lo hubiere, fecha de la escritura, nombre del notario que autorizó y la cantidad de honorarios que causó.
- Los asientos deben llevar numeración cardinal y deben estar firmados por el registrador.

- Al efectuarse el asiento en el libro diario o de asientos, se pasa al libro mayor en el que en la columna principal del dominio se hace la inscripción consignando los datos siguientes: a) 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...; b) La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare; c) La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de derechos sobre los bienes que sean objeto de la inscripción; d) La naturaleza del acto o contrato, la fecha y lugar de éste; e) Los nombres completos de las personas otorgantes del acto o contrato; f) El juez, funcionario o notario que autorice el título; g) 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 8) Firma y sello del registrador, así como el sello del registro. Los requisitos a que se refiere el inciso 1º, sólo será necesario en la primera inscripción. (Ver Artículo 1,131 del Código Civil,)
- Practicada la inscripción anterior en el libro mayor, se razona el título, haciendo constar la inscripción que le corresponde, esto es, el número que le corresponde y los demás datos que figuran en las operaciones registrales, la fecha y la firma del registrador.
- Al consignar los honorarios causados, se contabilizan los mismos y regresa el documento a la secretaría para su devolución. Operación que puede llevar hasta ocho días hábiles.

### 3.15 Función calificadoras registral

El Licenciado Hermenegildo Escobar Díaz, en su libro titulado Registro de la Propiedad, expone: La referida calificación, se presenta en el derecho administrativo, en el derecho procesal, en el derecho notarial y en el derecho registral.

Calificar es apreciar o determinar las calidades o circunstancias de una persona o cosa.

Las características de la calificación son:

- Es obligatoria;
- Es independiente; y,
- Es responsable.

La naturaleza civil de la función calificadoras descansa en tres teorías elaboradas por la doctrina:

- La que la considera similar a la función judicial;
- La que adjudica a la función calificadoras una naturaleza netamente administrativa; y,
- La que sostiene que la función calificadoras encuadra dentro de la llamada jurisdicción voluntaria.

Los requisitos de la función calificadoras son:

- Subjetivos; y,
- Objetivos.

Entre los subjetivos se enumeran las actuaciones calificadoras del registrador titular y del sustituto.

Como requisitos objetivos están las calificaciones que se hacen de los documentos presentados al Registro para su inscripción y que consisten en la idoneidad jurídica y de fondo.

#### 3.15.1 Efectos de la función calificadora

El citado autor dice que son tres los efectos conocidos:

- La aceptación del documento o título para su inscripción;
- La suspensión del título porque haga falta algún requisito de forma o de fondo; y,
- El rechazo del registro solicitado.

#### 3.15.2 Medios de impugnación contra la calificación registral

Escobar Días los clasifica de la siguiente manera:

- El recurso de revocatoria verbal: Se interpone personal y verbalmente ante el Registrador, para que haga la inscripción; y,
- Jurisdiccional: Se interpone ante Juzgado de Primera Instancia del Ramo Civil.
- La resolución desfavorable de éste es apelable, como lo estipula el Artículo 1,164 del Código Civil.

A manera de comentario de parte del autor de la tesis, es necesario tomar en cuenta que dentro del campo de la jurisdicción voluntaria notarial existen actualmente 21 asuntos, dentro de los cuales se pueden mencionar el proceso sucesorio intestado y testamentario, la rectificación de área, etc. Los cuales llevan como finalidad la operación correspondiente en el registro de la Propiedad.

El Notario es un profesional del derecho, conocedor e intérprete de las leyes, obviamente preparado para cumplir con todos los requisitos ya sea de fondo o de forma, así también para evitar vicios en la autorización de instrumentos públicos que

tengan que surtir efectos registrales, y por ende los registradores no están facultados por la ley para denegar o rechazar cualquier testimonio, aviso o resolución notarial, a menos que el escrito se encuentre viciado o no cumpla con todos los requisitos contemplados en ley, en este caso el notario debe subsanarlos conforme el Artículo 1,127 del Código Civil, a efecto de que tales documentos surtan efectos registrales.

No obstante de la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al registro, el notario comprueba con elementos suficientes que el documento cumple con todos los requisitos ya sea de forma o de fondo a mi juicio es procedente interponer la acción de amparo ante el Juzgado de Primera Instancia del Ramo Civil de la circunscripción departamental donde tenga su sede el registro, ya que se estaría violando derechos que la Constitución y las leyes de la República de Guatemala reconocen. (Art. 28 de la Constitución Política de la República de Guatemala, Art. 1,127 del Código Civil, Artos. 10 y 14 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad)



## CAPÍTULO IV

4. Descripción del procedimiento de rectificación de área de bien inmueble urbano y la necesidad de reformar el Decreto Ley 125-83, a efecto de que se aplique igualmente para inmuebles rústicos

### 4.1 Concepto de rectificación de área

Es el procedimiento mediante el cual el interesado solicita en jurisdicción voluntaria ante Notario, ó en la vía administrativa ante la Sección de Tierras de la Escribanía de Gobierno, la rectificación de área de bien inmueble, cuando este comprenda un área menor a la inscrita en el Registro de la Propiedad, en la forma y de acuerdo con el procedimiento establecido en la ley.

El Licenciado Alvarado Sandoval<sup>32</sup> afirma: Es el procedimiento legal, comprendido dentro de los asuntos de jurisdicción voluntaria, al cual puede optar el propietario de un bien inmueble urbano, cuando el área registrada de dicho bien sea superior a la que real y físicamente le corresponde, con el propósito de que una vez comprobado el exceso se rectifique en el Registro de la Propiedad, mediante la anotación respectiva en la inscripción. El trámite puede ser administrativo o notarial, a elección del promoviente.

### 4.2 Trámite notarial

- Este trámite se inicia mediante acta notarial, en la que el interesado hace constar el requerimiento bajo juramento, debiendo aportar la siguiente información y documentos, conforme el Artículo 6 del Decreto Ley 125-83:
  - ✓ Nombre exacto del o de los requirentes y sus datos de identificación personal;

---

<sup>32</sup> Alvarado Sandoval, Ricardo. **Ob. Cit.** Pág. 490.

- ✓ Dirección del inmueble, cuya rectificación de área se solicita, con indicación de sus números registrales;
- ✓ Relación del área que aparece inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, y la afirmación de que la superficie real es inferior a la inscrita;
- ✓ Nombre y dirección del ingeniero civil medidor que se proponga;
- ✓ Certificación extendida por el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda en la que conste la primera y la última inscripciones de dominio del inmueble, cuya rectificación de área se pretende;
- ✓ Nombres y direcciones exactos de todos los vecinos propietarios de los bienes inmuebles que colindan con el que es objeto de rectificación.

Artículo 9 del Decreto ley 125-83.

- Posteriormente se procede a dictar la primera resolución de trámite, a la que también se le conoce como decreto, por medio del cual se tiene por iniciadas las diligencias, se tienen por ofrecidos los medios de prueba documental y la información aportada por el interesado y se ordena medir el inmueble por el medidor propuesto, el cual debe ser un Ingeniero Civil colegiado activo. Artículo medidor propuesto, el cual debe ser un Ingeniero Civil colegiado activo. Artículo 4 y 7 de la referida ley. Esta lleva adherido dos timbres notariales de Q. 1.00. para cubrir los dos quetzales de impuesto, establecido en el Artículo 3 literal “e” del Decreto 82-96 del Congreso de la república, Ley de Timbre Forense y Timbre Notarial.
- Seguidamente se procede a notificar la resolución, la cual debe hacerse al interesado y al Ingeniero Civil nombrado para el cargo de medidor, por medio de razón en el expediente, que firmará el medidor y el notario. Art. 7.

- El siguiente paso es el discernimiento del cargo al medidor nombrado, el que debe constar en acta notarial, a la cual se le adhiere un timbre notarial de Q. 10.00 y un timbre fiscal de Q. 0.50 por cada hoja. Art. 3 literal “c” del Decreto 82-96, Ley de Timbre Forense y Timbre Notarial, y el Artículo 5 numeral 6 del decreto 37-92 del Congreso de la República, Ley y Reglamento de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos.
- Informe del medidor de las medidas realizadas, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se le haya nombrado para el cargo, a su informe debe adjuntar el plano del inmueble, en el que conste el área real del mismo. (Art. 8) Este debe tener adherido un timbre del Colegio de Ingenieros del valor de Q. 1.00.
- El Licenciado Ricardo Alvarado Sandoval<sup>33</sup> afirma: Es conveniente que una vez se cuente dentro del expediente con el informe del medidor y el plano de registro, se dicte una resolución en la cual se dan por recibidos estos documentos, se ordene notificar a los vecinos colindantes y –de no presentarse oposición dentro de los ocho días posteriores- se conceda audiencia a la Procuraduría General de la Nación. Esta resolución es de trámite, es decir, un decreto por el que deberán adherírsele dos timbres notariales del valor de Q. 1.00.
- Notificación a los colindantes. Esta fase se lleva a cabo mediante cédula de notificación, entregándoles copias del acta de requerimiento del expediente y del plano elaborado por el medidor. (Art. 9) Si dentro de los ocho días siguientes a la fecha de esta notificación se presentare oposición el notario

---

<sup>33</sup> Alvarado Sandoval, Ricardo. **Ob. Cit.** Pág. 492.

con lo actuado, remitirá las diligencias a la Sección de Tierras de la Escribanía de Gobierno para que resuelva las mismas.

En caso de no poderse notificar a los colindantes, se hace constar poniendo razón en el expediente y se dispondrá de la publicación de un edicto en el Diario Oficial y en otro de los de mayor circulación en el país. El edicto debe contener:

- ✓ Nombre del solicitante;
- ✓ Objeto de las diligencias;
- ✓ Área real y área inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble;
- ✓ Números registrales y dirección exacta del inmueble, cuya rectificación de área se solicita;
- ✓ Citación a posibles opositores (colindantes). (Artículo 10)

El Licenciado Alvarado Sandoval<sup>34</sup> expresa que: esta alternativa representa un avance y dar efectiva agilidad en la tramitación de los asuntos, ya que en algunas ocasiones, inclusive en procedimientos judiciales, la imposibilidad de notificar personalmente, conlleva atraso y dilación innecesarios, que muchas veces se tornan insuperables. La importancia que tiene el notificar a los vecinos, o bien, darles a conocer del procedimiento de rectificación de área que se sigue, consiste en que proporciona la oportunidad a los terceros que pudieran tener interés en que no se afecten sus intereses con la rectificación que se tramita.

Ocasionalmente puede presentarse oposición al procedimiento de rectificación de área de bien inmueble urbano, el cual está previsto en el Artículo 11 del Decreto ley 125-83. que literalmente regula: Si dentro de los ocho días siguientes a la fecha de la

---

<sup>34</sup> Alvarado Sandoval, Ricardo. **Ob. Cit.** Pág. 492.

publicación del edicto, se presentares oposiciones, el notario, con lo actuado, remitirá las diligencias a la autoridad administrativa competente (Sección de Tierras de la Escribanía de Gobierno), para que se resuelvan las mismas.

- Audiencia a la Procuraduría General de la Nación. Artículo 12. En esta séptima fase se procede a dar audiencia a la Procuraduría General de la Nación. El expediente se remite a la Procuraduría General de la Nación, quien tiene 3 días para emitir su opinión antes de dictarse la resolución que ponga fin al expediente, (Art. 12) en base a las actuaciones realizadas dentro del proceso. Esta opinión es vinculante en el sentido de que la ley obliga a que debe darse esta audiencia y que en la resolución o auto final se tome en cuenta dicha opinión.
- Resolución o auto final. Una vez obra en el expediente la opinión favorable de la Procuraduría General de la Nación quiere decir que se llenaron los demás requisitos anteriores, por lo que el notario procede a dictar resolución, declarando con lugar la rectificación, y haciendo constar la extensión que efectivamente le corresponde al inmueble, así como las medidas lineales y los nombres de los colindantes. Artículo 13 del Decreto Ley 125-83.
- Testimonio e inscripción. Toda vez se haya dictado resolución o auto final, el notario extenderá testimonio de las partes conducentes con duplicado, el cual deberá comprender la resolución, el informe del medidor, la opinión favorable de la Procuraduría General de la Nación y el plano respectivo. Con base en el testimonio a que se refiere este artículo, el Registro de la Propiedad Inmueble, deberá efectuar las operaciones correspondientes a la rectificación del área del

inmueble. Artículo 14. Nota: a este testimonio se le debe adherir un timbre fiscal del Q. 0.50 para que sea operada la razón del registro.

- Archivo del expediente. Al extender el testimonio, el notario pondrá razón en el expediente, indicando esa circunstancia y dentro de los 45 días siguientes a esa fecha, lo remitirá al Archivo General de Protocolos, para su archivo. La omisión del envío de las diligencias, dentro del plazo indicado, hará incurrir al notario en una multa de Q. 25.00, que le impondrá el Director del Archivo General de Protocolos. Artículo 15 del Decreto Ley 125-83.

En total son diez las fases con que cuenta el trámite de rectificación de área de bien inmueble urbano, si como consecuencia de las notificaciones y / o publicaciones de edictos se presentare oposición, situación que se da aisladamente, el notario remitirá las diligencias a la Sección de Tierras de la Escribanía de Gobierno, la cual representa a la autoridad administrativa competente para resolver.

#### 4.3 Legislación aplicable al procedimiento de rectificación de área de bien inmueble urbano

La legislación que es aplicable a la rectificación de área de bien inmueble urbano es la siguiente:

- Constitución Política de la República de Guatemala, es aplicable conforme lo que establece el Artículo 31. Acceso a archivos y registros estatales. Toda persona tiene derecho de conocer lo que de ella conste en archivos, fichas o cualquier otra forma de registros estatales, y la finalidad a que se dedica esta información, así como a corrección, rectificación y actualización;...

- El Decreto Ley 106, Código Civil. Se dice que el Código Civil es aplicable a la rectificación de área de bienes inmuebles urbanos, debido a que el libro cuarto de este cuerpo legal regula todo lo relacionado con el Registro de la Propiedad Inmuebles, especialmente en lo referente al capítulo cuatro, título tres, ya que regula sobre errores en los libros y su rectificación.
- El Decreto 314 del Congreso de la República, Código de Notariado, debido a que en el Artículo 1º establece que El Notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos...en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte; en el artículo 60 de la ley citada regula que el notario, en los actos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte, levantará actas notariales...también es aplicable esta ley sobre lo relativo al arancel del notario, el cual regula el mínimo que el notario puede cobrarle al cliente en concepto de honorarios.
- El Decreto 54-77 del Congreso de la República, Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria. Esta ley es aplicable debido a que contiene los siete principios fundamentales de la jurisdicción voluntaria.
- El Decreto Ley 125-83, Ley de Rectificación de área de Bien Inmueble Urbano, ya que en esta ley es donde está regulada la rectificación de área de inmueble urbano y el procedimiento a seguir durante su trámite.
- El Decreto 25-97 del Congreso de la República, en su Artículo 1º está establecido: Salvo en materia penal, procesal penal, penitenciaria y en lo que corresponde a la Ley de Amparo y Exhibición Personal y de

Constitucionalidad y en la propia Ley Orgánica del Ministerio Público, en toda norma legal y reglamentaria en que se mencione Ministerio Público, deberá entenderse que se refiere a la Procuraduría General de la Nación. Por lo que, en base a este cuerpo legal, lo que en el Decreto Ley 125-83 mencione Ministerio Público se entiende por Procuraduría General de la Nación.

- El Decreto 82-96 del Congreso de la República, Ley de Timbre Forense y Timbre Notarial. Artículo 3 numeral 2 en el literal c) establece lo relativo al timbre notarial de Q. 10.00 que se le adhiere al acta notarial de requerimiento, y en el literal e) se refiere al impuesto de timbre notarial de Q. 2.00 para la primera resolución de trámite (decreto), y al impuesto de timbre notarial de Q. 10.00 que lleva adherido el auto notarial final de rectificación de área de bien inmueble urbano.
- El Decreto 37-92, del Congreso de la República, Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial Para Protocolos, específicamente en el Artículo 5, numeral 6, donde queda establecido que las actas notariales relacionadas al trámite de rectificación de área deben llevar adherido un timbre fiscal de Q. 0.50 por cada hoja.

#### 4.4 Dependencias estatales que intervienen en el trámite de rectificación de área de bien inmueble urbano

- El Registro de la Propiedad Inmuebles. Unas de las actividades principales del Registro de la Propiedad Inmueble es la inscripción, anotación y cancelación, adicionalmente a estos actos podemos referirnos a la actividad de extender certificación que es el más aplicable al procedimiento de

rectificación del área, ya que sin la certificación del relacionado registro es imposible iniciar el trámite. Después de que el notario dicta la resolución o auto final, declarando con lugar la rectificación y la extensión real que le corresponde al inmueble, se remite el testimonio de las partes conducentes con duplicado, y con base en el testimonio regular el Registro de la Propiedad Inmueble, operará la rectificación del área del inmueble urbano.

- La Procuraduría General de la Nación. El Artículo 12 del Decreto Ley 125-83 establece que en todos los casos de rectificación de área de inmuebles urbanos, será obligatoria la audiencia a la Procuraduría General de la Nación, institución que deberá evacuarla, dentro del término de tres días antes de dictarse la resolución que ponga fin al expediente. La opinión favorable de la Procuraduría General de la Nación, va a dotar de confianza y certeza al expediente de que en el trámite notarial se cumplieron todos los requisitos legales.
- Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles. El notario remitirá avisos de rectificación al DICABI, para la Matrícula Fiscal.
- El Archivo General de Protocolos. El destino final del expediente fenecido ante notario es el Archivo General de Protocolos, dependencia del Organismo Judicial que lleva el control de los notarios. Este es el único caso en el cual existe determinado plazo para que el notario entregue el expediente al Archivo General de Protocolos, el Artículo 15 del Decreto Ley 125-83 regula: Archivo del expediente. Al extender el testimonio, el notario pondrá razón en el expediente, indicando esa circunstancia, y dentro de los cuarenta y cinco días siguientes a esa fecha, lo remitirá al Archivo General de Protocolos, para

su archivo. La omisión del envío de las diligencias, dentro del plazo indicado, hará incurrir al notario en una multa de Q. 25.00, que le impondrá el Director del Archivo General de Protocolos.

- En casos muy aislados interviene la Sección de Tierras de la Escribanía de Gobierno. Si dentro de los ocho días siguientes a la fecha de la publicación del edicto y/o de notificación a los colindantes, se presentares oposiciones, el notario, con lo actuado, remitirá las diligencias a la autoridad administrativa competente (Sección de Tierras de la Escribanía de Gobierno), para que se resuelvan las mismas. Si la oposición se declarare sin lugar, la sección de tierras devolverá las actuaciones al notario, para que continúe el trámite.

Artículo 11 del Decreto Ley 125-83, Ley de Rectificación de Área.

#### 4.5 Los inmuebles rústicos como la base económica material de la formación social

Cualquiera que sea la organización de la sociedad humana, cualquiera que sea el grado de desarrollo en que se encuentre, el primer medio de subsistencia es el recurso tierra. Todas las fuerzas productivas de cualquier naturaleza que sean expresan la relación directa del ser humano con la tierra, cuando en ésta recae la actividad del hombre y la adapta a su servicio se produce la actividad agrícola, constituyéndose de esta forma, en fuente de producción de bienes y servicios para la sociedad de cualquier estrato que sea.

El área rural, lo constituyen los lugares más amplios donde residen la gran mayoría de la población guatemalteca que se dedica al cultivo de la tierra y a la ganadería entre otras actividades propias del campo, quienes para mantener estable la economía familiar necesitan ser propietarios o mantener la propiedad de determinada extensión de terreno.

La tenencia y uso de la tierra debe tener como objetivo la incorporación de la población rural al desarrollo económico, social, cultural y político, a fin de que la tierra constituya para quienes la trabajan la base de sus estabilidad económica. Correspondiéndole al Estado garantizar y proteger la tenencia y disposición del predio ubicado en cualquier lugar del territorio nacional.

Para mantener la tenencia y el uso de la tierra libre de obstáculos, cuando estos puedan ser perjudicial al ejercicio del derecho de propiedad, se debe tomar en cuenta lo que establece el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala: 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 éste 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.

4.6 Ventajas de la inclusión del trámite de rectificación de área de bien inmueble rústico dentro de la jurisdicción voluntaria notarial

El Decreto Ley 125-83, Ley de Rectificación de Área señala un trámite especial para la rectificación de área de bien inmueble urbano, trámite que se considera conveniente para la rectificación de área de inmueble rústico o rural.

A continuación se demuestran algunas ventajas que se suscitan, al incluir el trámite de rectificación de área de inmueble rústico, dentro del trámite de jurisdicción voluntaria notarial que estipula el Decreto Ley 125-83 para los inmuebles urbanos: a) el trámite es más rápido debido a la fe pública, responsabilidad, fidelidad para con la ley y el cliente, preparación constante y eficiente del notario en su ejercicio profesional; b) los

interesados evitan un trámite administrativo demasiado oneroso y lento; c) el interesado que reside en cualquier departamento del país, se abstiene de viajar a la ciudad capital, con el objeto de obtener la rectificación de área; d) el interesado está provisto de notarios de confianza en el departamento donde reside para que sus pretensiones sean resueltas; e) se descongestiona de expedientes sin resolver a la Sección de Tierras de la Escribanía de Gobierno; f) se amplía nuevamente la función del notario; g) Los interesados podrán optar al trámite notarial o al trámite administrativo, según sus intereses, en el último caso el trámite se hará ante la Sección de Tierras de la Escribanía de Gobierno.

#### 4.7 Reformas al Decreto Ley 125-83, Ley de Rectificación de Área

El objeto del Decreto 00-00 es reformar el primer considerando y los Artículos: 1, 2 y 12, del Decreto Ley 125-83 Ley de Rectificación de Área, a efecto de fundar en la misma el trámite de rectificación de área de inmueble rústico, debido a que esta ley regula dichas diligencias de una forma rápida y por ende resulta menos dispendioso para el peticionario.

### DDECRETO NÚMERO 00-00

#### EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

##### CONSIDERANDO:

Que el Decreto 1551 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Transformación Agraria, no establece un trámite exclusivo para la rectificación de área de bien inmueble rústico, únicamente lo encuadra como un resultado ocasional del procedimiento de remedia, que en determinado caso puede generar la rectificación de área, proceso que la relacionada ley lo torna engorroso y dispendioso para el interesado.

**CONSIDERANDO:**

Que en la actualidad existen notarios públicos colegiados activos, diseminados en todos los departamentos de la república, a quienes por sus fe pública de que están dotados, y por sus fiel comprensión y observancia del derecho, la ley les ha conferido el conocimiento de asuntos de jurisdicción voluntaria; por lo que cualquier persona interesada en la rectificación de área de inmueble rústico puede promoverlo ante los oficios notariales.

**CONSIDERANDO:**

Que en el procedimiento de rectificación de área de bien inmueble rústico, los guatemaltecos puedan optar al trámite notarial o al trámite administrativo ante la Sección de Tierras, en conveniencia con sus intereses, y con la efectiva labor del Congreso de la República que debe emitir las disposiciones legales que en derecho corresponden, de conformidad con las facultades conferidas por la Constitución Política de la República.

**POR TANTO:**

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 171 literal a) de la Constitución Política de la República de Guatemala.

**DECRETA:**

Artículo 1º. Se reforma el primer considerando del Decreto Ley 125-83, Ley de Rectificación de Área, el cual quedará así:

**CONSIDERANDO:**

Que existen bienes inmuebles, entiéndase inmuebles de carácter urbano e inmuebles de carácter rústico, que por diversas causas, figuran inscritos en el Registro de la Propiedad, con áreas mayores a las que real y físicamente comprenden,

discrepancias que se hace necesario corregir, mediante un procedimiento más ágil que al mismo tiempo, garantice los derechos de terceros y los propios intereses del Estado.

Artículo 2º. Se reforma el Artículo 1 del Decreto Ley 125-83 que establece el Objeto de la ley, el cual queda así:

Artículo 1.- Objeto de la ley. Los propietarios de bienes inmuebles, entiéndase inmuebles urbanos e inmuebles rústicos, cuya área física sea menor al área que aparece inscrita en los Registros de la Propiedad Inmueble, podrán solicitar ante notario, la rectificación del área de tales inmuebles, en la forma y de acuerdo con el procedimiento establecido en la presente ley.

Artículo 3º. Se reforma el primer párrafo del Artículo 2 del Decreto Ley 125-83, Ley de Rectificación de Área, que establece el consentimiento unánime, el cual queda así:

Artículo 2.- Consentimiento unánime. Para que la rectificación de un bien inmueble, entiéndase inmueble urbano e inmueble rústico, pueda tramitarse en la vía notarial, se requiere el consentimiento unánime de todos los interesados.

Artículo 4º. Se reforma el Artículo 12 del Decreto Ley 125-83 que regula lo relativo a la Audiencia al Ministerio Público, el cual queda así:

Artículo 12.- Audiencia a la Procuraduría General de la Nación. En todos los casos de rectificación de área de inmuebles, entiéndase inmuebles urbanos e inmuebles rústicos, será obligatoria la audiencia a la Procuraduría General de la Nación, institución que deberá evacuarla, dentro del término de tres días antes de dictarse la resolución que ponga fin al expediente.

Artículo 5º. El presente Decreto entrará en vigencia el día siguiente de su publicación en el diario oficial.

PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU SANCIÓN, PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN.

DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, A LOS ...DIAS DEL MES DE...DEL AÑO DOS MIL SEIS.



## CAPÍTULO V

5. Expediente de rectificación de área de inmueble rústico conforme el Decreto Ley 125-83 tomando en cuenta el proyecto de ley que lo reforma

## 5.1 Acta notarial de requerimiento

En la ciudad de Guatemala, el día nueve de mayo de dos mil seis, siendo las diez horas, yo JORGE ALBERTO GREGORIO CRUZ, Notario, constituido en oficina profesional, ubicada en la once avenida nueve guión setenta de la zona uno, de esta ciudad, a requerimiento del señor JOSÉ EMILIO MORÁN CARDONA, de treinta años de edad, casado, guatemalteco, Ingeniero Agrónomo, de este domicilio, quien se identifica con la cédula de vecindad número de orden A guión uno y de registro ochocientos mil doscientos treinta (800,230), extendida por el Alcalde del Municipio de Guatemala, departamento de Guatemala. El requirente expresa que el objeto de su rogación es que se tramiten ante mis oficios notariales DILIGENCIAS VOLUNTARIAS EXTRAJUDICIALES DE RECTIFICACIÓN DE ÁREA DE BIEN INMUEBLE RÚSTICO, para lo cual procedo de la manera siguiente: PRIMERO: El señor JOSÉ EMILIO MORÁN CARDONA, declara bajo juramento que es propietario de la finca rústica inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, al número trescientos (300), folio cincuenta (50), del libro sesenta y ocho (68) de El Peten, ubicado en Aldea Las Ruinas, municipio de La Libertad, del departamento de El Peten, consistente en finca rústica destinada a la crianza de ganado vacuno, sin construcción, con un área inscrita de CUATRO MIL METROS CUADRADOS (4,000 mts.2), sobre el cual no existen gravámenes, anotaciones o limitaciones. Manifiesta el promoviente que el inmueble fue objeto de una desmembración de mil metros cuadrados, motivo por el cual el área real que en la actualidad le corresponde al inmueble de su propiedad es de

TRES MIL METROS CUADRADOS, es decir, menor a lo que le aparece en su respectiva inscripción registral. Con base en lo expuesto, refiere que las colindancias actuales del inmueble de su propiedad son las siguientes: AL NORTE: setecientos cincuenta metros lineales con el inmueble propiedad del señor MARCO ANTONIO FERNÁNDEZ ESTRADA; AL SUR: setecientos cincuenta metros lineales con el inmueble propiedad del señor EDY ROLANDO LÓPEZ BENÍTEZ; AL ORIENTE: setecientos cincuenta metros lineales con el inmueble del señor EMANUEL VÁSQUEZ GARCÍA; AL PONIENTE: setecientos cincuenta metros lineales con carretera que conduce hacia la frontera con México. Con base en lo anterior promueve las presentes diligencias a efecto de que se rectifique el área que le aparece inscrita al inmueble de su propiedad. SEGUNDO: A efecto de promover las presentes diligencias, el requirente presenta y ofrece los siguientes medios de prueba: I) DOCUMENTAL: Certificación extendida por el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central de la Zona Central, de fecha ocho de mayo del presente año, en la que constan la primera y última inscripciones de dominio del inmueble ya identificado, así como las desmembraciones del mismo. II) MEDICIÓN DEL INMUEBLE POR PARTE DE INGENIERO CIVIL: Para lo cual propone al Ingeniero Civil colegiado activo Moisés Salazar Martínez, con número de colegio un mil ciento cincuenta (1,150), quien puede ser notificado en su oficina profesional ubicada en la quinta avenida dos guión treinta , de la zona cuatro de esta ciudad. TERCERO: Con base en lo anterior, el requirente solicita: a) Que con la presente solicitud y documentos que acompañan, se inicie la formación del expediente respectivo; b) Se tengan por promovidas las DILIGENCIAS VOLUNTARIAS EXTRAJUDICIALES DE RECTIFICACIÓN DE ÁREA DEL BIEN INMUEBLE RÚSTICO DE SU PROPIEDAD, identificado en el punto primero de la presente acta; e) Se nombre

al profesional propuesto, discerniéndole el cargo, a efecto de que realice la medición del inmueble mencionado y presente el informe y plano de registro respectivos; f) Que se notifique a los propietarios de los bienes inmuebles colindantes o, de no ser posible, se publiquen los edictos correspondientes; g) Se remita oportunamente el expediente a la Procuraduría General de la Nación, a efecto de recabar su opinión en la audiencia que se le conceda; h) Que con base en los hechos y actuaciones contenidas en el expediente, así como con el dictamen favorable de la Procuraduría General de la Nación, se dicte la resolución notarial que en derecho corresponde, declarando que procede la rectificación de área del bien inmueble de su propiedad antes identificado y que, con base en dicha resolución, se solicite al Registrador General de la Propiedad de la Zona Central se opere la misma en la correspondiente inscripción registral; extendiéndose el testimonio de las partes conducentes; i) Que una vez fenecido el expediente, se remita al Director del Archivo General de Protocolos, para su conservación y custodia, dentro del plazo de cuarenta y cinco días. Termino la presente en el mismo lugar y fecha de su inicio, siendo las once horas con treinta minutos, la que consta en dos hojas de papel bond, que numero, sello y firmo. Leo lo escrito al interesado, quien enterado de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo acepta, ratifica y firma. DOY FE.-----

f)

Ante mí:

A la presente acta se le adhiere un timbre notarial de Q. 10.00 y un timbre fiscal de Q. 0.50 por cada hoja. Art. 3 literal c) del Decreto 82-96 del Congreso de la República, Ley de Timbre Forense y Timbre Notarial y, Art. 5 numeral 6 del Decreto 37-92 del Congreso de la República, Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial Para Protocolos.

#### 5.2 Primera resolución

OFICINA PROFESIONAL DEL NOTARIO JORGE ALBERTO GREGORIO CRUZ.  
ONCE CALLE NUEVE GUIÓN SETENTA DE LA ZONA UNO. GUATEMALA, NUEVE  
DE MAYO DE DOS MIL SEIS.-----

I) Con base en el acta notarial que antecede y documentos presentados, fórmese el expediente respectivo. II) Se tienen por ofrecidos los medios de prueba individualizados. III) Se tienen por promovidas las DILIGENCIAS VOLUNTARIAS EXTRAJUDICIALES DE RECTIFICACIÓN DE ÁREA DEL BIEN INMUEBLE RÚSTICO PROPIEDAD DEL SEÑOR JOSÉ EMILIO MORÁN CARDONA. IV) Se nombra al profesional propuesto como medidor del inmueble, a quien deberá discernírsele el cargo, para que realice la medición técnica y rinda informe sobre la misma. V) Notifíquese a los propietarios de los bienes inmuebles colindantes o, de no ser posible, publíquense os edictos de ley. VI) Dése en su oportunidad audiencia a la Procuraduría General de la Nación, para que se pronuncie sobre el fondo de las presentes diligencias. VII) Lo demás solicitado téngase presente para ser resueltos en su oportunidad. Artículos: 2, 4, 7, 9, 10, 12, 13, 14, 15, del Decreto Ley 125-83; 1 al 7 del Decreto 54-77 del Congreso de la República; 66, 71, 128, 402 del Decreto Ley 107, Código Procesal Civil y Mercantil. NOTIFÍQUESE.-----

La anterior resolución lleva adherido dos timbres notariales de Q.1.00, por ser un decreto.

### 5.3 Notificación de la primera resolución al promoviente

En la ciudad de Guatemala, el nueve de mayo de dos mil seis, siendo las doce horas, en mi oficina profesional, ubicada en la décima avenida nueve guión setenta, zona uno, de esta ciudad, notifiqué personalmente al señor: JOSÉ EMILIO MORAN CARDONA, el contenido de la resolución de fecha de hoy, quien de enterado firmó, entregándole copia de la misma. DOY FE.-

f)

ANTE MI:

5.4 Acta notarial de discernimiento del cargo al Ingeniero Civil nombrado como medidor.

En la ciudad de Guatemala, el once de mayo de dos mil seis, siendo las nueve horas, Yo: JORGE ALBERTO GREGORIO CRUZ, Notario, constituido en mi oficina profesional, ubicada en la décima avenida nueve guión setenta de la zona uno, de esta ciudad, a requerimiento del señor MOISÉS SALAZAR MARTINEZ, de treinta y cinco años de edad, casado, guatemalteco, Ingeniero Civil, con número de colegiado un mil ciento cincuenta (1,150), de este domicilio, con sede profesional ubicada en la quinta avenida dos guión treinta, zona cuatro de esta ciudad, lugar que señala para recibir notificaciones, citaciones y emplazamientos, quien se identifica con la cédula de

vecindad número de orden A guión uno y de registro seiscientos mil (A-1 600,000), extendida por el Alcalde Municipal de Guatemala, departamento de Guatemala, quien comparece con el propósito de que se le discierna el CARGO DE MEDIDOR DENTRO DE LAS DILIGENCIAS VOLUNTARIAS EXTRAJUDICIALES DE RECTIFICACIÓN DE ÁREA DE BIEN INMUEBLE RÚSTICO PROMOVIDAS POR EL SEÑOR JOSÉ EMILIO MORAN CARDONA, las cuales son promovidas ante mis oficios notariales, para tal efecto procedo de la siguiente manera: PRIMERO: Manifiesta el requirente que está enterado del cargo en él recaído como medidor, dentro de las diligencias extrajudiciales de rectificación de área de la finca rústica inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central al número trescientos (300), folio cincuenta (50), del libro sesenta y ocho (68) de El Peten, ubicada en la aldea Las Ruinas, municipio de La Libertad, departamento de El Peten, consistente finca rústica destinada a la crianza de ganado vacuno, sin construcción. SEGUNDO: El infrascrito Notario hace saber al Ingeniero Civil MOISÉS SALAZAR MARTINEZ que sobre la medición técnica para la cual ha sido nombrado, deberá rendir informe dentro del plazo perentorio de quince días, posteriormente a la presente fecha, lo cual deberá constar por escrito y deberá adjuntar el plano de registro respectivo del trabajo que le ha sido encomendado, en donde se consignen las medidas reales que corresponden a la finca rústica identificada en el punto anterior. TERCERO: El Ingeniero Civil MOISÉS SALAZAR MARTINEZ, de manera expresa, acepta el cargo que se le discierne, el cual promete desempeñarlo con eficiencia y responsabilidad dentro de los límites legales y con los alcances técnicos que el trabajo encomendado requiere, a efecto de que el informe sustente la procedencia o no de que se realice la rectificación de área del inmueble antes identificado. Termino la presente acta notarial, en el mismo lugar y fecha antes

consignado, veinticinco minutos después de su inicio, la cual está contenida en una hoja de papel bond, la que numero, sello y firmo, la que es leída por el requirente, quien enterado de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, la acepta, ratifica y firma con el Notario que de lo expuesto DA FE.-----

f)

Ante mi:

Esta acta notarial lleva adherido un timbre notarial de Q. 10.00 y un timbre fiscal de Q. 0.50 por cada hoja.

#### 5. 5 Informe del Ingeniero medidor

Ingeniero Civil Moisés Salazar Martínez  
Oficina Profesional: 5<sup>o</sup> Av. 2-30, zona 4

Guatemala, 22 de mayo de 2006

Notario Jorge Alberto Gregorio Cruz  
Bufete Profesional: 10<sup>a</sup> Av. 9-70, zona 1

Guatemala, Guatemala

Con base en la medición técnica de la finca rústica ubicada en la Aldea Las Ruinas, municipio de La Libertad, del departamento de El Peten que practique los días 15, 16, 17, 18 y 19 de mayo del presente año, en cumplimiento de las funciones que me fueran discernidas ante sus oficios notariales en el cargo de MEDIDOR DENTRO DE LAS DILIGENCIAS VOLUNTARIAS DE RECTIFICACIÓN DE ÁREA DE BIEN INMUEBLE RÚSTICO PROPIEDAD DEL SEÑOR JOSÉ EMILIO MORAN CARDONA, es pertinente informar a usted de los resultados obtenidos, en cumplimiento de las responsabilidades que conlleva dicho cargo:

- De las características físicas que presenta el inmueble, es posible comprobar que se realizó una desmembración del inmueble original.
- Como resultado de lo anterior, el área del inmueble ha disminuido con respecto a la inscripción registral vigente, la cual tuvo a la vista.
- Con base en lo anterior, el área que actualmente corresponde al inmueble identificado en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central al número trescientos (300), folio cincuenta (50), del libro sesenta y ocho (68) de El Peten, es de TRES MIL METROS CUADRADOS (300 mts. 2), como consta en el plano que adjunto al presente informe el cual consta de dos hojas, las que numero, sello y firmo.

Atentamente,

Ing. Moisés Salazar Martínez  
Colegiado 1,150

5. 6 Resolución mediante la cual se incorpora al expediente el informe del medidor y se concede audiencia a la Procuraduría General de la Nación para que se pronuncie OFICINA PROFESIONAL DEL NOTARIO JORGE ALBERTO GREGORIO CRUZ, DECIMA AVENIDA NUEVE GUIÓN SETENTA DE LA ZONA UNO. GUATEMALA VEINTICUATRO DE MAYO DE DOS MIL SEIS.-----

I) Se tiene por recibido el informe y plano de registro del medidor, según el cual se establece que el área actual del inmueble rústico sujeto a procedimiento de rectificación de área propiedad del señor JOSÉ EMILIO MORÁN CARDONA, es de tres mil metros cuadrados. II) Notifíquese a los propietarios de los bienes

inmuebles colindantes. III) Se concede audiencia a la Procuraduría General de la Nación, a efecto de que se pronuncie sobre el fondo del procedimiento, en caso no exista oposición por parte de los colindantes. Artículos: 2, 4, 7, 9, 10, 12, 13, 14, 15, del Decreto Ley 125-83; 1 al 7 del Decreto 54-77 del Congreso de la República. NOTIFÍQUESE.-----

A ésta resolución se le adhieren dos timbres notariales de Q. 1.00, por ser un decreto.

#### 5. 7 Notificación a los propietarios de los inmuebles colindantes

En caso de que no sea posible notificar a los propietarios de los inmuebles colindantes se hace constar poniendo razón en el expediente, y se debe publicar un edicto en el Diario Oficial y en otro de los de mayor circulación en el país.

En este caso se notificará personalmente, pero por razones didácticas se da el ejemplo del presente edicto:

JOSÉ EMILIO MORAN CARDONA, solicita diligencias voluntarias extrajudiciales de rectificación de área del bien inmueble rústico, inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central al número trescientos, folio cincuenta, del libro sesenta y ocho, de El Peten. DEL ÁREA REAL: Tres mil metros cuadrados; DEL ÁREA INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Cuatro mil metros cuadrados; DE LA DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Paraje Vista Hermosa, Aldea Las Ruinas, municipio La Libertad, departamento de El Peten . Para los efectos legales emplazo a los que se consideren afectados para que se presenten a esta notaría dentro de los 8 días a partir de la presente publicación, en la 10ª Av. 9-70, zona 1, Guatemala. Guatemala, 25 de mayo de 2006.

Jorge Alberto Gregorio Cruz,  
Abogado y Notario,  
Colegio 00000

En el presente caso los propietarios colindantes residen en esta ciudad capital, por lo que es procedente hacer la notificación personalmente, de esta manera:

En la ciudad de Guatemala, el veinticinco de mayo de dos mil seis, siendo las diez horas, a requerimiento del señor JOSÉ EMILIO MORAN CARDONA, constituido en la quinta avenida trece guión cuarenta de la zona seis, notifique personalmente al señor MARCO ANTONIO FERNÁNDEZ ESTRADA, colindante rumbo norte, el contenido de las diligencias extrajudiciales de rectificación de área del inmueble rústico que corresponde a la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central al número trescientos (300), folio cincuenta (50), del libro sesenta y ocho (68) de El Peten, el cual consiste en finca rústica destinada a la crianza de ganado vacuno, sin construcción, ubicada en la Aldea Las Ruinas, municipio de La Libertad, departamento de El Peten, propiedad del señor JOSÉ EMILIO MORAN CARDONA, quien de enterado sí firmó, entregándole copia de las actuaciones que obran en el expediente respectivo.

f)

Ante mi:

En la Ciudad de Guatemala, el veinticinco de mayo de dos mil seis, siendo las diez horas con treinta minutos, a requerimiento del señor JOSÉ EMILIO MORAN CARDONA, constituido en la quinta calle dos guión quince de la zona dos, notifiqué personalmente al señor EDY ROLANDO LOPEZ BENITEZ, colindante rumbo sur, el contenido de las diligencias extrajudiciales de rectificación de área del inmueble rústico que corresponde a la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central al número trescientos (300), folio cincuenta (50), del libro sesenta y ocho (68),

de El Peten, el cual consiste el finca rústica destinada a la crianza de ganado vacuno, sin construcción, ubicada en la Aldea Las Ruinas, municipio de La Libertad, departamento de El Peten, propiedad del señor JOSÉ EMILIO MORAN CARDONA, quien de enterado sí firmó, entregándole copia de las actuaciones que obran en el expediente respectivo. DOY FE.-----

f)

Ante mi:

En la ciudad de Guatemala, el veinticinco de mayo de dos mil seis, siendo las once horas, a requerimiento del señor, JOSÉ EMILIO MORAN CARDONA, constituido en la veinte calle siete guión dieciocho de la zona cinco, notifiqué personalmente al señor: EMANUEL VÁSQUEZ GARCÍA, colindante rumbo oriente, el contenido de las diligencias extrajudiciales de rectificación de área del inmueble rústico que corresponde a la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central al número trescientos (300), folio cincuenta (50), del libro sesenta y ocho (68), de El Peten, el cual consiste en finca rústica destinada a la crianza de ganado vacuno, sin construcción, ubicada en Aldea Las Ruinas, municipio de la Libertad, del departamento de El Peten, propiedad del señor JOSÉ EMILIO MORÁN CARDONA, quien de enterado sí firmó, entregándole copia de las actuaciones que obran en el expediente respectivo. DOY FE.-----

f)

Ante mi:

## 5. 8 Pronunciamiento de la Procuraduría General de la Nación

Procuraduría General de la Nación  
Guatemala, C. A.

NOTARIO: JORGE ALBERTO GREGORIO CRUZ  
ASUNTO: RECTIFICACIÓN DE ÁREA DE BIEN INMUEBLE RÚSTICO  
SOLICITANTE: JOSÉ EMILIO MORÁN CARDONA

A esa Notaría se presentó el señor JOSÉ EMILIO MORÁN CARDONA, a efecto de promover RECTIFICACIÓN DE ÁREA DE BIEN INMUEBLE RÚSTICO DE SU PROPIEDAD. El bien inmueble que corresponde a la finca rústica identificada al número trescientos (300), folio cincuenta (50), del libro sesenta y ocho (68) de El Peten, ubicada en aldea Las Ruinas, Municipio de La Libertad, departamento de El Peten, consistente en finca rústica destinada a la crianza de ganado vacuno, sin construcción, con las colindancias que le aparecen en su respectiva inscripción registral, posee un área de cuatro mil metros cuadrados. El interesado plantea que, con base en desmembración que ocurriera anteriormente, el área que le aparece en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central es mayor en mil metros cuadrados, por lo que propone la rectificación y que se corrija la inscripción, de manera tal que se consigne que el área real es de tres mil metros cuadrados. Obran en el expediente los documentos con los cuales se consideran probados los hechos expuestos, consistentes en certificación del Registro General de la Propiedad de la Zona Central del referido inmueble, e informe de la medición que oportunamente realizó el Ingeniero Civil propuesto, así como las notificaciones a los propietarios de los bienes inmuebles

colindantes al inmueble objeto la rectificación de área y no habiéndose presentado oposición alguna, esta institución al evacuar la audiencia conferida-----

OPINA:

Que es procedente acceder a lo solicitado y que, en tal virtud, se dicte la resolución aprobando estas diligencias, se opere la rectificación en el registro respectivo de la finca rústica identificada, extendiéndose para el efecto el testimonio de las partes conducentes. Artículos: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, y 14 del Decreto Ley 125-83.

Guatemala, 30 de mayo de 2006.

Agente Auxiliar

Vo. Bo.  
Jefe de Sección

5. 9 Auto notarial final de rectificación de área de bien inmueble rústico

BUFETE PROFESIONAL DEL NOTARIO JORGE ALBERTO GREGORIO CRUZ.  
DECIMA AVENIDA NUEVE GUIÓN SETENTA, ZONA UNO, GUATEMALA.  
GUATEMALA UNO DE JUNIO DE DDOS MIL SEIS.-----

SE TIENE A LA VISTA: Para resolver la Diligencias Voluntarias Extrajudiciales de RECTIFICACIÓN DE ÁREA DE BIEN INMUEBLE RÚSTICO, que ante mis oficios promueve el señor JOSÉ EMILIO MORÁN CARDONA.-----

DEL ESTUDIO DEL EXPEDIENTE APARECE: Que con fecha nueve de mayo de dos mil seis, el señor JOSÉ EMILIO MORÁN CARDONA requirió mis servicios profesionales, solicitando la rectificación de área de la finca rústica de su propiedad,

identificada con la inscripción registral número trescientos (300), folio cincuenta (50), del libro sesenta y ocho (68) del departamento de El Peten, que identifica al inmueble rústico ubicado en aldea Las Ruinas, municipio de La Libertad, departamento de El Peten, con el área, medidas y colindancias que le aparecen en su respectiva inscripción registral, consistente el finca rústica destinada a la crianza de ganado vacuno, sin construcción, el cual se encuentra registrado con un área superior en mil metros cuadrados a lo que le corresponde real y físicamente, tras desmembración que se hiciera de la finca, por lo que solicita se rectifique y se establezca que el área que corresponde al inmueble rústico es de tres mil metros cuadrados.-----

DE LA PRIMERA RESOLUCIÓN: Con fecha nueve de mayo de dos mil seis se dictó la primera resolución, en la cual se ordenó la formación del expediente, dejándose agregados al mismo los documentos presentados y se tuvieron por ofrecidos los medios de prueba individualizados, nombrándose al Ingeniero Civil MOISÉS SALAZAR MARTINEZ , colegiado un mil ciento cincuenta, quien fuera propuesto como medidor responsable de elaborar el informe y plano de registro correspondiente de la medición del inmueble rústico, y a quien oportunamente hubiera que discernírsele el cargo, asimismo que se notificara a los propietarios de los inmuebles colindantes al que es objeto del presente trámite o, en su defecto, que se publicara el edicto que manda la ley, y que oportunamente se diera audiencia a la Procuraduría General de la Nación para que se pronunciara sobre el fondo de las presentes diligencias.-----

DE LAS PRUEBAS RENDIDAS: I) DOCUMENTAL: certificación Extendida por el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central, de fecha ocho de mayo de dos mil seis, en la que consta la primera y última inscripción de dominio del bien inmueble rústico, así como de las desmembraciones del mismo. II) MEDICIÓN DEL INMUEBLE

POR PARTE DEL INGENIERO CIVIL: Para lo cual se propuso para el cargo al Ingeniero Civil Moisés Salazar Martínez, quien fue nombrado y se le discernió el cargo mediante acta notarial y, tras medición practicada, presentó informe y plano de registro el veintidós de mayo del presente año, el cual obra en este expediente, en donde consta que el inmueble identificado posee un área de tres mil metros cuadrados, es decir, mil metros cuadrados menos de lo que aparece en la inscripción registral de la finca rústica-----

DE LAS DILIGENCIAS PRACTICADAS: I) NOTIFICACIÓN A LOS PROPIETARIOS COLINDANTES DEL INMUEBLE: Tras la medición y el correspondiente informe del medidor, se notificó a los propietarios de los inmuebles colindantes, rumbo norte, sur, este y oeste, quienes no presentaron oposición alguna. II) AUDIENCIA A LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN: Oportunamente se remitió el expediente a la Procuraduría General de la Nación a efecto de que se pronunciara sobre el fondo del asunto, recabando su opinión favorable.-----

CONSIDERANDO: Que el artículo uno del Decreto Ley ciento veinticinco guión ochenta y tres, establece que los propietarios de bienes inmuebles urbanos o rústicos, cuya área física sea menor al área que aparece inscrita en los Registros de la Propiedad Inmueble, podrán solicitar ante Notario, la rectificación de área de tales inmuebles, en la forma y de acuerdo con el procedimiento establecido en la ley.-----

CONSIDERANDO: Que el artículo trece del Decreto Ley ciento veinticinco guión ochenta y tres, prescribe que una vez llenados los requisitos anteriores, el Notario dictará la resolución, declarando con lugar la rectificación y haciendo constar la extensión que efectivamente le corresponde al inmueble, así como las medidas lineales y los nombres de los colindantes, en el presente caso, en vista de los hechos expuestos

y probados, y tras cumplirse con todos los requisitos legales, es pertinente se dicte la resolución que en derecho corresponde.-----

Fundamento legal: Artículos: 1, 4, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14 y 15 del Decreto ley 125-83.-----

POR TANTO: Con base en lo considerado y leyes citadas, y habiéndose recabado las pruebas y oído a la Procuraduría General de la Nación, al resolver DECLARA: I) Que es fundada la RECTIFICACIÓN DE ÁREA DEL BIEN INMUEBLE RÚSTICO INSCRITO EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL AL NÚMERO TRESCIENTOS, FOLIO CINCUENTA, DEL LIBRO SESENTA Y OCHO DE EL PETEN, UBICADO EN LA ALDEA LAS RUINAS, MUNICIPIO DE LA LIBERTAD, DEPARTAMENTO DE EL PETEN y, en tal virtud, se autoriza proceder a la rectificación de área en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central; II) En consecuencia, se declara que la extensión física que efectivamente corresponde al área del inmueble urbano es de tres mil metros cuadrados, y no de cuatro mil metros cuadrados como le aparece en su inscripción registral, siendo las colindancias reales y correctas las siguientes: AL NORTE: setecientos cincuenta metros lineales con el inmueble propiedad del señor MARCO ANTONIO FERNÁNDEZ ESTRADA; AL SUR: setecientos cincuenta metros lineales con el inmueble propiedad del señor EDY ROLANDO LÓPEZ BENITEZ; AL ORIENTE: setecientos cincuenta metros lineales con el inmueble propiedad del señor EMANUEL VÁSQUEZ GARCÍA; Y AL PONIENTE: setecientos cincuenta metros lineales con CARRETERA QUE CONDUCE HACIA LA FRONTERA CON MÉXICO. III) Para los efectos de rectificación de área del bien inmueble rústico identificado, compúlsese testimonio de las partes conducentes de este auto y remítase, con su duplicado, al Registro General de la Propiedad de la Zona Central, con su plano de registro para la inscripción correspondiente y remítanse los avisos de rectificación a

la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas, y al departamento de Catastro Municipal de La Libertad. IV) Remítase el expediente fenecido al Director del Archivo General de Protocolos, dentro del plazo perentorio de cuarenta y cinco días siguientes a la del testimonio. NOTIFÍQUESE.-----

Esta resolución lleva adherido un timbre notarial de Q. 10.00 por ser auto, de conformidad con el Artículo 3, literal e) del Decreto número 82-96 del Congreso de la República, Ley de Timbre Forense y Timbre Notarial.

5. 10 Testimonio de las partes conducentes

ES TESTIMONIO DE LAS PARTES CONDUCENTES del auto final, del informe del medidor, del informe de la Procuraduría General de la Nación, y del plano de registro respectivo, dentro del procedimiento de rectificación de área del bien inmueble rústico que para entregar al seños JOSÉ EMILIO MORÁN CARDONA, extendiendo, numero, sello y firma, para que se efectúen las operaciones registrales, en cinco hojas, las cuatro anteriores fotocopias y la presente. En la ciudad de Guatemala, el cinco de junio de dos mil seis.-----



**CONCLUSIONES:**

1. De conformidad a lo que establece el Artículo 401 del Código Procesal Civil y Mercantil, la jurisdicción voluntaria es encomendada a los jueces, sin embargo supletoriamente el conocimiento de asuntos de jurisdicción voluntaria fue compartido con el derecho notarial, al conferírseles a los notarios.
2. Conforme el Código Procesal Civil y Mercantil el notario tramita tres asuntos, conforme la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, el notario está facultado para tramitar diecisiete asuntos y, conforme el Decreto Ley 125-83, el notario tramita la rectificación de área de bien inmueble urbano, siendo en total 21 asuntos de jurisdicción voluntaria que se tramitan ante notario. Conforme el Decreto Ley 107 y el Decreto 54-77 del Congreso de la República la función del notario se equipara a la función del juez, y de conformidad al Decreto Ley 125-83, la función del notario se equipara a la función administrativa de la Sección de Tierras de la Escribanía de Gobierno.
3. Dentro de las actividades económicas que se realizan en el área rural, se encuentra, entre otras la agricultura, la ganadería, la silvicultura que significa el cultivo y conservación de bosques y montes, el aprovechamiento de los recursos hidráulicos, o sea el empleo del agua de los ríos y lagos por la importancia que este líquido representa para los cultivos; actividades que se tornan coexistentes con los bienes inmuebles rústicos y, representan la base del desarrollo económico de del país.

4. Se estableció que el Decreto 1551 del Congreso de la República, Ley de Transformación Agraria, no le da un tratamiento exclusivo a la rectificación de área, ya que lo trata como el producto de una resolución ocasional al concluir el procedimiento de remedida, el cual representa un trámite lento, y oneroso para el interesado al existir plazos demasiado largos y en algunas diligencias dentro del procedimiento la relacionada ley no señala plazo alguno para que sean practicadas, lo cual motiva que existan expedientes sin resolver hasta con cinco años de retraso.
  
5. Se determina que la ampliación de la jurisdicción voluntaria como medio de descentralización de las diligencias de rectificación de área de bienes inmuebles rústicos, obedece a que en los departamentos de la república no existen subsedes de la Sección de Tierras, donde finalmente se pueda solicitar la rectificación de área, siendo necesario y oportuno otorgarles la competencia a los notarios, ya que pueden ser requeridos en cualquier departamento del país, para que ante sus oficios se tramite la rectificación de área de inmueble rústico.
  
6. El decreto Ley 125-83 establece las diligencias a practicar en la tramitación de la rectificación de área de inmuebles urbanos de una manera técnica, rápida y económica para el interesado, sin embargo esta Ley no es aplicable a los inmuebles rústicos, por lo que es pertinente las reformas al Decreto Ley 125-83 a efecto de que se aplique de la misma forma para los inmuebles rústicos.

**RECOMENDACIONES:**

1. Que es necesario incluir el trámite de rectificación de área de inmueble rústico dentro del trámite establecido en el Decreto Ley 125-83, en el sentido de que las diligencias, sean aplicadas tanto para la rectificación de área de inmueble urbano como para la rectificación de área de inmueble rústico, y de esta manera descongestionar de presiones sociales y de la obligación de resolver asuntos a la Sección de Tierras de la Escribanía de Gobierno.
2. Que los profesionales docentes y estudiantes de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, realicen un cuadro comparativo sobre los procedimientos de medida, remedida y rectificación descritos en el Decreto 1551 del Congreso de la República, en relación al trámite de rectificación de área de bien inmueble urbano que estipula el Decreto Ley 125-83, en el sentido de que se compruebe que el trámite notarial que regula este último, es mas rápido y por ende menos oneroso para el promoviente.
3. Que los profesionales del derecho tomen en cuenta que la ampliación de la jurisdicción voluntaria como medio de descentralización de las diligencias de rectificación de área de bienes inmuebles rústicos, es de vital importancia, ya que la Sección de Tierras donde finalmente se solicita la rectificación de área de inmueble rústico, no se encuentra descentralizada, y por lo tanto, se tenga como útil para los interesados realizar el trámite de rectificación de área de inmueble

rústico en jurisdicción voluntaria ante notario, ya que se encuentra al alcance del requirente en cualquier departamento del país.

4. Que la Universidad de San Carlos de Guatemala, a través de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, lleve la iniciativa de ley, ante el Congreso de la República de Guatemala, a efecto de que se reforme el primer considerando, el Artículo 1º, el primer párrafo del Artículo 2º, y el Artículo 12 del Decreto Ley 125-83, Ley de Rectificación de Área, con el objeto de que se entiendan aplicables también a inmuebles rústicos, a efecto de que el trámite de rectificación de área sea de la misma forma para ambos tipos de inmuebles.

**BIBLIOGRAFÍA**

- AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho procesal civil**. 2t, 2vol. (s e), Guatemala, 1989.
- ALVARADO SANDOVAL, Ricardo. **Procedimientos notariales dentro de la jurisdicción voluntaria guatemalteca**. Ed. Estudiantil FÉNIX. Guatemala, 2006.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Ed. Estudiantil FÉNIX. 1º ed. Guatemala, 1998.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Ed. Heliasta. 11 ed. Buenos Aires, Argentina, 1976.
- CASTAÑEDA PAZ, Mario Vinicio. **Reforma agraria, derecho agrario, legislación, comentarios y selección de textos**. Texto jurídico No. 4. publicaciones (34/2m.). Guatemala, 1981.
- COUTURE, Eduardo J. **Fundamentos de derecho procesal civil**. 1ª ed. Buenos Aires, Argentina, Ed. Palma 1972.
- DORADEA GUERRA, Sonia. **Las diligencias voluntarias de reposición de partidas ante notario y su adición al Decreto 54-77 del Congreso de la República**. (s e). Guatemala, 1990.
- ESCOBAR DÍAZ, Hermenegildo. **Registro de la Propiedad**. Ed. Jurídicas especiales. Guatemala, C. A. 2006.
- MOLINA VALENZUELA, Marco Tulio. **Operaciones de mensura y denuncia de excesos en bienes inmuebles en Guatemala**. (s e), Guatemala, 1,981.
- MORAN VARGAS, Herman. **Manual de derecho notarial**. 1ª ed. Investigaciones Jurídicas, S.A. San José, Costa Rica, 1999.
- MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial**. Infoconsult Ed. 8ª ed. Guatemala, 2001.
- MUÑOZ, Nery Roberto. **Jurisdicción voluntaria notarial**. Infoconsult Ed. Guatemala, 2001.
- PALLARES, Eduardo. **Diccionario de derecho procesal civil**. Ed. Porrúa, S.A. México, 1952
- SAENZ JUÁREZ, Luis Felipe. **Jurisdicción voluntaria en sede notarial**. XII Encuentro Americano del Notariado Latino (s e). Guatemala, 1983.

SAENZ JUÁREZ, Luis Felipe. **Jurisdicción voluntaria**. IV Jornada Notarial Iberoamericana. (s e) México. 1988.

**Revista:**

Ministerio de Finanzas Públicas. **Manual de valuación inmobiliaria**. Guatemala, Centro América, 2005.

**Legislación:**

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

**Código Civil y sus Reformas**. Enrique Peralta Azurdia, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley 106. 1964.

**Código de Notariado**. Congreso de la República, Decreto número 314. 1946.

**Código Procesal Civil y Mercantil**. Enrique Peralta Azurdia, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, Decreto-Ley 107. 1963.

**Ley del Organismo Judicial**. Congreso de la república, Decreto número 2-89, 1989.

**Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria**. Congreso de la República, Decreto número 54-77. 1977.

**Ley de Rectificación de Área**. Oscar Humberto Mejía Víctores. Jefe de Estado, Decreto-Ley 125-83. Guatemala, 1983.

**Ley de Transformación Agraria**. Congreso de la República, Decreto número 1551, 1962

**Ley de Timbre Forense y Timbre Notarial**. Congreso de la República, Decreto número 82- 96, 1996.

**Ley y Reglamento de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos**. Congreso de la República, Decreto número 37-92, 1992.

**Decreto número 25-97**, Congreso de la República, 1997.