


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

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central shield with a figure on horseback, a crown above, and two lions on either side. The shield is set against a background of a building with columns. The outer ring of the seal contains the Latin text "ACADEMIA COACATEMALENSIS INTER CETERAS CONSPICUA CAROLINA" in a circular arrangement.

**ANÁLISIS JURÍDICO DEL DECRETO NÚMERO CUARENTA Y UNO
GUIÓN DOS MIL CINCO DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA EL CUAL
CONTIENE LA LEY DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL**

JOEL ENRIQUE LEÓN DÍAZ

GUATEMALA, OCTUBRE DE 2008

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

**ANÁLISIS JURÍDICO DEL DECRETO NÚMERO CUARENTA Y UNO
GUIÓN DOS MIL CINCO DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA EL CUAL
CONTIENE LA LEY DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL**

TESIS

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

JOEL ENRIQUE LEÓN DÍAZ

Previo o conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, octubre 2008

**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. Eric Rolando Huitz Enríquez
VOCAL IV: Br. Marco Vinicio Villatoro López
VOCAL V: Br. Gabriela Maria Santizo Mazariegos
SECRETARIO: Lic. Avidán Ortíz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ EL EXAMEN
TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Licda. Marisol Soledad Morales Chew.
Secretario: Lic. Napoleón Gilberto Orozco Monzón
Vocal: Lic. Carlos Alberto Godoy Florián

Segunda Fase:

Presidente: Licda. Marisol Soledad Morales Chew.
Secretario: Lic. Otto Marroquín Guerra
Vocal: Lic. Héctor Manfredo Maldonado Méndez

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).

Licda. MARISOL MORALES CHEW
ABOGADA Y NOTARIA
3°. Avenida 11-70, Edificio Herrera,
Zona 1 Oficina 4-E
TEL: 2238-2184



Guatemala 17 de septiembre de 2,008.

SEÑOR:
JEFE DE LA UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS
DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
LICENCIADO: CARLOS MANUEL CASTRO MONROY
SU DESPACHO:



RESPECTABLE LICENCIADO:

De la manera más atenta me permito comunicarle que he cumplido con la función de Revisora de Tesis del estudiante JOEL ENRIQUE LEÓN DÍAZ, intitulado: "ANÁLISIS JURIDICO DEL DECRETO NÚMERO CUARENTA Y UNO GUIÓN DOS MIL CINCO DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA EL CUAL CONTIENE LA LEY DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL", procedimiento a la revisión del trabajo de tesis en referencia, emitiendo el dictamen siguiente:

El trabajo de tesis del estudiante JOEL ENRIQUE LEÓN DÍAZ, está comprendido en cuatro capítulos, en los que aporta diferentes teorías, doctrinas, conceptos, definiciones, opiniones tanto personales como de autores nacionales y extranjeros, dando conclusiones acertadas respecto al tema, con reflexiones oportunas, las cuales considero que deben de tomarse en cuenta. Resalto que atendió las sugerencias y observaciones señaladas, con fundamentos legales, habiendo realizado un trabajo de investigación analítico, utilizando una bibliografía adecuada y reuniendo los requerimientos que el normativo de tesis exige.

Por lo tanto, con base a los artículos 31 y 32 del Normativo para la elaboración de Tesis, emito DICTAMEN FAVORABLE, en el sentido que el trabajo de tesis desarrollado por el estudiante JOEL ENRIQUE LEÓN DÍAZ, cumple con los requisitos establecidos en el normativo respectivo, y puede ser impreso y discutido en el examen público.

Sin otro particular, me suscribo muy cordialmente:

F)

Licda. MARISOL MORALES CHEW
Colegiada número: 3,985


Asesora
Marisol Morales Chew
Abogado y Notario



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, veintitrés de septiembre de de dos mil ocho.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) ROSARIO GIL PEREZ, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante JOEL ENRIQUE LEÓN DÍAZ, Intitulado: "ANÁLISIS JURÍDICO DEL DECRETO NÚMERO CUARENTA Y UNO GUIÓN DOS MIL CINCO DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA EL CUAL CONTIENE LA LEY DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL".

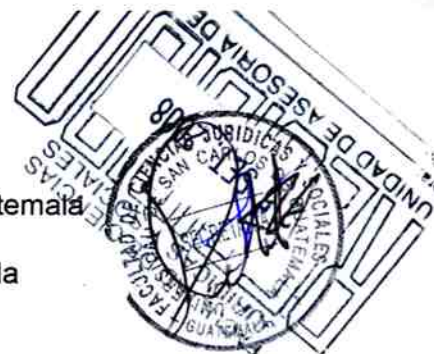
Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual dice: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes".


LIC. CARLOS MANUEL CASTRO MONROY
JEFE DE LA UNIDAD ASESORIA DE TESIS



cc.Unidad de Tesis
CMCM/ragm

Lcda. ROSARIO GIL PÉREZ
ABOGADA Y NOTARIA
Ciudad Universitaria, Universidad de San Carlos de Guatemala
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Edificio S 7, 2º. Nivel, zona 12, Ciudad de Guatemala
TEL. 2476-9939



Guatemala 25 de septiembre de 2008

SEÑOR:
JEFE DE LA UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS
DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
LICENCIADO: CARLOS MANUEL CASTRO MONROY
ASU DESPACHO

RESPETABLE LICENCIADO:

Con todo respeto, me permito comunicarle que he cumplido con la función de Revisora de Tesis del estudiante **JOEL ENRIQUE LEÓN DÍAZ**, intitulado: **“ANÁLISIS JURÍDICO DEL DECRETO NÚMERO CUARENTA Y UNO GUIÓN DOS MIL CINCO DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA EL CUAL CONTIENE LA LEY DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL”**, a lo cual emito el dictamen siguiente:

El trabajo de tesis del estudiante **JOEL ENRIQUE LEÓN DÍAZ**, está comprendido en cuatro capítulos, en los que aporta diferentes doctrinas, teorías, definiciones, conceptos, y opiniones, tanto personales como de autores nacionales y extranjeros, dando conclusiones acertadas respecto al tema, con reflexiones acertadas, que indudablemente deben de tomarse en cuenta. Resalto que atendió las sugerencias y observaciones señaladas, con fundamentos legales, habiendo realizado un trabajo de investigación analítico, utilizando una bibliografía adecuada y reuniendo los requerimientos que el normativo de tesis exige.

Por lo tanto, con base a los artículos 31 y 32 del Normativo para la elaboración de Tesis, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, en el siguiente sentido: a) que el trabajo de tesis desarrollado por el estudiante **JOEL ENRIQUE LEÓN DÍAZ**, cumple con los requisitos establecidos en el normativo respectivo; b) para lo cual considero que puede ser impreso y discutido en el examen público pertinente.

Sin otro particular, me suscribo muy cordialmente.

F) _____
Lcda. ROSARIO GIL PÉREZ
COL.3058

Lic. ROSARIO GIL PEREZ
Abogado y Notario



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.
Guatemala, veintiséis de septiembre del año dos mil ocho.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante JOEL ENRIQUE LEÓN DÍAZ, Titulado ANÁLISIS JURÍDICO DEL DECRETO NÚMERO CUARENTA Y UNO GUIÓN DOS MIL CINCO DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA EL CUAL CONTIENE LA LEY DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de Tesis.

CMCM/ragm



DEDICATORIA

- A DIOS:** Por haberme dado la vida, estar siempre conmigo, ser la fuente divina que nos da fortaleza, sabiduría suficiente y nos guía por el mejor camino hasta poder alcanzar el principio del triunfo.
- A LOS
CONTRIBUYENTES** Por contribuir diariamente en el pago de sus impuestos y darme la oportunidad de superarme gratuitamente.
- A MIS PADRES:** Gabriela Aurelia Díaz Mazariegos, y Carlos Alfredo León Reynoso, muy especial a ti mamá, por sus múltiples sacrificios y desvelos, porque me han sabido guiar con sus consejos y subsidio económico para la culminación de este proyecto, y sobre todo para ser persona de bien y poder alcanzar el principio del triunfo.
- A MIS ABUELOS:** Adrián Díaz Rodas, Maximiliana Mazariegos de Rodas y Javier León, donde quiera que estén y por su apoyo incondicional desde el mas aya.
- A MIS TÍAS Y TÍOS:** María Gabriela Díaz Mazariegos, Joel Díaz Mazariegos, Rogelio Díaz Mazariegos, Egidio Díaz Mazariegos, Arcenio Diaz Mazariegos y a los que Dios tiene en su gloria Berta Díaz Mazariegos y Mauro Díaz Mazariegos, Jorge León Reynosa, por sus palabras de

aliento y en especial a Eleodora Díaz Mazariegos, por su apoyo incondicional e inspiración de superación.

A MIS HERMANOS:

Francisco Adrián Ovalle Díaz, Gabriela Fernanda León Arreagua, Jaime León Arreagua Y Andrés Paz Díaz Por la ayuda incondicional, por haber compartido tristezas y alegrías en mi caminar y creer siempre en que lograría culminar mi carrera. A ellos, como muestra de que algunos sueños se hacen realidad.

A MIS PRIMOS:

Por su apoyo desinteresado e incondicional.

A MI NOVIA:

Karem Guísela Vásquez Morales, por su paciencia, amor y comprensión.

A LA GLORIOSA Y TRICENTENARIA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS:

Especialmente a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

A LOS LICENCIADOS:

Rosario Gil, Avidán Ortiz, Carmen Amarilis Chilel Vásquez, Bonerge Mejía, Carlos Castro, Marisol Soledad Morales Chew, Rodolfo Giovanni Celis López, Napoleón Gilberto Orozco Monzón, Carlos Alberto Godoy Florán, Antonio Castañeda, Otto Marroquín Guerra, Héctor Manfredo Maldonado Méndez, Juan Pablo García Síc, Sara Reyes, Guillermo Alonso, por sus sabias enseñanzas y proveerme de instrumentos necesarios para ser un profesional de éxito.

A MIS AMIGOS:

Jeremías Lutín, Jaqueline Torres, Carlos Hernández, Marlon Augusto Hernández, Henry Pérez, Otto Reyes, Carlos Pivaral, Erick Mejia, Karla Echeverría, Hamilton Muñoz, Victoria, Blanca, Nuris, Adilia, Verónica, Rosita, Olman, Juan Carlos, por acompañarme en las buenas y las malas y alegrar mi vida, y que en algún momento elevaron una oración por mi al Creador.

A USTED:

Respetuosamente.

ÍNDICE

	Pág.
Introducción	i

CAPÍTULO I

1. El Catastro	1
1.1 Definición	1
1.2 Finalidad del catastro.....	3
2. Antecedentes históricos del catastro.....	4
3. Orígenes del catastro en Guatemala	11
4. El catastro como base de desarrollo en Guatemala.....	13
5. El concepto actual de catastro	17

CAPÍTULO II

1. La propiedad y el Registro de la Propiedad.....	19
2. Normas constitucionales de Guatemala sobre propiedad.....	20
3. La titulación supletoria.....	22
4. El responsable de registrar o anotar los documentos de una transacción.....	24
5. Tramite de la titulación supletoria.....	26
6. La usucapión.....	28
7. Principios que inspiran el registro de la propiedad.....	30
7.1 De publicidad.....	31
7.2 De instancia	31
7.3 De inscripción	32

	Pág.
7.4 De especialidad	32
7.5 Tracto sucesivo o continuo	32
7.6 De seguridad	33
7.7 De fe pública	33
7.8 De legalidad.....	34

CAPÍTULO III

1. Registro General de la Propiedad.....	35
1.1 Antecedentes históricos del registro de la propiedad.....	36
1.2 Fines del registro	36
2. Documentos inscribibles en el registro de la propiedad.....	37
3. Efectos que producen las inscripciones efectuadas en el Registro General de la Propiedad	43
4. Evolución y modernización del registro de la propiedad	44
5. Reglamento del registro: (Acuerdo Gubernativo 359-87).....	49
6. Concepto de derechos reales	49
6.1 Elementos	50
6.2 Caracteres de los derechos reales.....	50
6.3 Clasificación de los derechos reales	50
7. Clasificación de los bienes	51
8. Modos de adquirir la propiedad o dominio	54
9. Clasificación de los modos de adquirir el dominio.....	55
10. El origen del Registro General de la Propiedad.....	56
11. Registro central para toda la información sobre las propiedades.....	58
12. Obligaciones del Registro General de la Propiedad.....	59
13. Libros que deben de llevarse en el Registro de la Propiedad.....	59
14. Registro de la propiedad como carácter obligatorio.....	63

CAPÍTULO IV

1. Análisis jurídico del Decreto numero cuarenta y uno guión dos mil cinco del Congreso de la Republica el cual contiene la Ley del Registro de Información Catastral.....	65
2. La naturaleza y objeto del registro de información catastral	69
3. De las funciones del registro de información catastral.....	70
4. Algunas definiciones utilizadas en la ley del registro de información catastral.....	73
5. Naturaleza y elementos constitutivos.....	75
6. Acciones y procedimientos catastrales	77
7. De la ausencia o incomparecencia del propietario del bien inmueble.....	81
8. Derogación de la ley de titulación supletoria.....	81
CONCLUSIONES.....	83
RECOMENDACIONES.....	85
BIBLIOGRAFÍA.....	87

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de graduación versa sobre la forma como se esta implementando y la desinformación que existe acerca del decreto numero cuarenta y uno guión dos mil cinco del Congreso de la Republica el cual contiene la Ley de Registro de Información Catastral, haciendo ver de manera analítica desde el punto social y jurídico sus virtudes y sus deficiencias.

La razón de esta investigación es porque en la actualidad según estadísticas del Centro de investigación y Estadística Nacional, la mayoría de tierras no están Inscritas, y con la creación de esta nueva ley, se crea una nueva institución pública como lo es el Registro de Información Catastral, que tiene que trabajar en conjunto con el Registro General de la Propiedad, con el objeto de establecer, mantener, definir políticas, estrategias, diligenciar inscripciones de fincas inscritas y actualizar el catastro nacional, según lo preceptuado en el presente decreto (cuarenta y uno guión dos mil cinco del Congreso de la República).

El presente trabajo de investigación inicia con el capítulo I con el estudio de El Catastro, su definición, finalidad, antecedentes históricos, orígenes y un análisis del catastro como base para el desarrollo del país.

En el capitulo II se desarrolla la propiedad y el Registro de la Propiedad, definición las normas constitucionales sobre la propiedad, la titulación supletoria, su tramite, así como los principios que inspiran el Registro de la propiedad.

En el capitulo III, se analiza el Registro General de la Propiedad, sus antecedentes históricos, sus fines, que es la propiedad, derechos reales y entre otros sus leyes y reglamentos con respecto al mismo.

Finalmente en el capítulo IV se realiza un análisis jurídico del Decreto número cuarenta y uno guión dos mil cinco del Congreso De La Republica el cual contiene la Ley del Registro de Información Catastral.

CAPÍTULO I

1. El Catastro

Este primer capítulo pretende responder a la pregunta de que es Catastro. Mediante su definición y como inventario y registro de bienes inmuebles de un territorio, con su descripción gráfica y sus atributos jurídicos, económicos y físicos, constituyendo dichos inmuebles el objeto de dicho registro, distinguiéndose entre bienes urbanos y rústicos, con las normas legales vigentes, y finalmente exponiendo las finalidades a las que puede ir dirigido el Catastro, para cubrir distintas funciones según el marco jurídico de cada país, fundamentalmente centradas en una orientación fiscal, propia de países latinos, en una orientación jurídica, propia de los de ámbito germánico. En la actualidad ambas funciones son complementarias y asignadas con diversa intensidad al Catastro según la cultura y tradición jurídica histórica de cada país.

1.1 Definición

Según el diccionario, el término Catastro se define como: “Asiento que se hace de los bienes de una persona o de una comunidad”, y como sinónimo menciona: Empadronamiento, Lista”.

El catastro tiene gran importancia para cualquier país. Es un inventario, una fuente de información sobre los bienes inmuebles, con sus características descriptivas físicas, la titularidad de los mismos, sus usos, su valor y acostumbra a ser la base sobre la cual se fundamenta el sistema fiscal que se proyecta sobre la propiedad inmobiliaria.

Disponer de un buen catastro es una necesidad indiscutible e indiscutida, y llegar a ser un instrumento de gran utilidad, para las administraciones publicas, y la sociedad en general, además de complementar el marco de seguridad jurídica necesario para el trafico inmobiliario y parar el desarrollo económico de los países en este caso Guatemala.

El catastro se puede definir como un sistema de información del territorio que contiene los datos físicos, jurídicos y económicos de todos los bienes inmuebles. Se le considera como una base de datos inmobiliaria al servicio de todas las administraciones y del ciudadano.

Su objetivo es constituir, un registró territorial con la finalidad de captura información, incorporarle valor añadido y distribuirla y publicitarla.

Los elementos de esta definición múltiple, pero conceptualmente coinciden, son:

- 1 Registro público, que permite la consulta y certificación de sus datos.
- 2 Coordinado con los otros sistemas registrales, especialmente el de la propiedad.
- 3 De la totalidad de los bienes inmuebles.
- 4 Conteniendo los datos geográficos) parcelarios= y alfanuméricos) físicos, económicos y jurídicos).
- 5 Soporte de múltiples actuaciones fiscales y económicas, como sistema de información del territorio.

Técnicamente podemos decir que:

El catastro es el registro público sistematizado de los bienes inmuebles de una jurisdicción, contemplados en sus tres aspectos fundamentales: el jurídico, el geométrico y el económico.

Tiene la finalidad de coadyuvar a la publicidad y garantizar los derechos reales, a una justa y equitativa contribución de las cargas fiscales, y sirve de base indispensable para la planificación del ordenamiento territorial y la obra pública. Ello supone una metodología para instrumentarlo, una larga y compleja tarea para ejecutarlo, una organización administrativa para conservarlo, y un aporte constante de información para mantenerlo actualizado.

Es en el Catastro donde la cosa inmueble nace a la vida jurídica, donde se conserva o se transforma y donde se extingue, acontecimientos que requieren una constatación objetiva en el terreno (la mensura) y un instrumento que la exteriorice, (el plano de mensura).

Por eso suele decirse que la mensura es la célula generadora del catastro.

De la misma definición, podemos extraer claramente la:

1.2 Finalidad del Catastro.

Como su Sistema de información, su finalidad sobrepasa la registral, porque no solo da a conocer los datos, sino que contiene saber, en el sentido de actitud dinámica, dado que además de acumular datos se interrelaciona con otros sistemas, utiliza el saber de varias disciplinas y les proporciona una base de conocimientos.

En este sentido, el Catastro conoce la realidad, la analiza, la sistematiza, la explota y grafía el conjunto de elementos en el depositados, facilitando su proyección a otras áreas de conocimiento territorial. Es por esta razón que las funcionalidades del catastro se han de contemplar Desde una perspectiva globalizadora e institucional, atendiendo a múltiples agentes y organizaciones que

se encuentran involucrados N° solo en la gestión básica de su mantenimiento sino en su utilización.

- Garantizar la Propiedad
- Equidad en el cobro de impuestos y tasas
- Planificación de la obra pública
- Datos estadísticos
- Historia del patrimonio nacional

Si nos preguntamos porque debe existir el catastro, la respuesta es inmediata, según la Organización de las Naciones Unidas, el progreso de los pueblos se mide por el estado de su catastro.

Un país organizado, debe contar con esta herramienta para poder planificar su futuro.

2. Antecedentes históricos del catastro

En la Roma antigua era la contribución que pagaban "por cabeza" los nobles y terratenientes según el patrimonio inmobiliario que poseían.

Se entendía, y se entiende aún, por catastro el registro de los bienes inmuebles (ubicación, dimensiones y uso) y sus propietarios, que se utiliza para establecer el monto de la contribución que se impone sobre los bienes inmuebles según su producción, su renta o su valor, y derechos como servidumbres e hipotecas.

Se guardan registros del uso de este tipo de registros en Babilonia y Grecia donde se utilizaba como base impositiva, también en Egipto donde aparte de la función impositiva se lo utilizaba como reserva de datos de las dimensiones y ubicaciones

de las parcelas para el replanteo de las mismas luego de las cíclicas crecidas del Nilo.

En Europa es donde la puntillosa mentalidad occidental hace que los catastros sean cada vez más precisos y perfectos, ejemplo de ello son los de: Francia y Holanda (organizado por Napoleón Bonaparte), Alemania, Reino Unido, y por supuesto España que lo implanta en América durante la época colonial. En 1749 se inició el que posiblemente es el más importante ejemplo de la época preestadística en todo el mundo: el Catastro de Ensenada, que incluía censo de población y muchos otros datos.

Cuando nuestros antepasados, en los albores de la historia, comenzaron a organizarse en grupos, tribus o clanes, se vieron en la necesidad de afrontar los problemas, que les deparaba el medio ambiente que habitaban.

De esta forma nacieron los oficios, o sea la actividad del ser humano, con cierta habilidad para resolver determinadas cuestiones. Y así fue como surgieron personas hábiles en aquellas cuestiones concernientes a la medición, delimitación y posterior marcación de líneas que fijaran confines o términos a las tierras ocupadas para el laboreo o pastoreo de los integrantes de cada comunidad.

Mas adelante, posiblemente 5000 o 6000 años A.C. al asentarse y establecerse los primeros núcleos poblacionales, se presentaron problemas de índole geométrico, cuya resolución debió estar en manos de personas que se ocupaban de las mediciones. Luego comenzaron a desarrollar cálculos matemáticos dirigidos a relacionar posiciones terrestres con figuras observables en la bóveda celeste, originando las primeras anotaciones geodésico-astronómicas.

Simultáneamente, al desarrollarse la administración de bienes económicos y de registrarse las riquezas patrimoniales por razones impositivas, surgieron los primeros catastros y por ende los primeros tasadores, como también surgieron los dibujantes que confeccionaron los croquis, mapas o cartas de las tierras conquistadas.

De esta manera, se fue perfilando, lo que sería finalmente la profesión de Agrimensor. Apoyándonos en datos históricos, podemos decir que se han encontrado vestigios de nuestra actividad en casi todas las grandes culturas de la antigüedad: egipcios, sumerios, etruscos, griegos, romanos, hindúes, incas, etc.

En el valle del Nilo, cuna de la civilización egipcia, se han encontrado documentos, pinturas y grabados que datan de 3000 años antes de Cristo que acreditan la existencia de nuestros antecesores. En dicha región, donde la tierra explotada para labranza, surgía como consecuencia de crecidas anuales del gran río Nilo, se consideraban indispensables las tareas de medición y catastro.

Pues, no bien las tierras se pintaban con los colores de los cereales, comenzaban las tareas de los agrimensores fiscales, delimitando, midiendo y tasando los campos sembrados, a fin de que los escribas, dedujeran y registraran los pertinentes impuestos que se abonaban en especies.

Posteriormente, al desbordarse el río, borraba los deslindes de las parcelas catastradas, como consecuencia de esto, los geometras, que se llamaban Arpedonoptos (algo así como extendedores del cordel), replanteaban, con sus cadenas o cuerdas los lindes reconocidos.

Deducimos que, los egipcios eran conocedores de las leyes básicas de la geometría, esto está documentado en un papiro que se conserva en Museo

Británico de Londres, donde se observan la formulación de algunos teoremas de la geometría plana y cálculos sobre medidas de cuerpos geométricos.

También podemos afirmar, que en el siglo XVIII, cuando Napoleón y su ejército, invadieron Egipto, un grupo de científicos que los acompañaba, se dedicaron a estudiar los monumentos, donde descubrieron que la Gran pirámide de Gizeh, o de Keops, era un marcador geodésico y que el perímetro de la base guarda una relación con su altura y que la totalidad del monumento pareciera constituir un modelo de proyección cartográfica en una escala 1: 43200 del hemisferio boreal del planeta.

Pues el vértice representaría el Polo Norte y el perímetro básico del ecuador, la altura sobre la base sería el radio polar de la tierra y el perímetro guarda la misma relación con la circunferencia ecuatorial terrestre.

De aquí en más mencionare sintéticamente la evidencia de los conocimientos en agrimensura en diversos pueblos de la antigüedad.

China: las observaciones astronómicas más antiguas, fueron realizadas por este pueblo hacia el 2000 antes de cristo.

Babilonia: aproximadamente 1700 años antes de cristo, en tiempos de Hammurabi, el gran rey Amorrita de Babilonia, era una falta grave haber empleado medidas falsas o asentado falsos linderos.

Caldea: 1200 años antes de cristo, en la comarca de Dunghi, poseían un rudimentario catastro y realizaban observaciones astronómicas, referidas a los periodos lunares.

India: en el Código de Manu, libro sagrado de la doctrina bramhmanica, dedica 21 artículos a regular los deslindes y amojonamientos de las propiedades.

Antiguo Testamento: En ellos se destaca un profundo respeto y consideración social hacia todo lo referente a marcas, hitos y mojones. Podemos mencionar distintos pasajes como “Los malvados remueven los mojones ”o “Tu suelo será repartido con la cuerda“. Las primera cuerdas se hicieron trenzando tiras de corteza de raíces o confeccionadas con tripas de carnero o hilos de plata, mas adelante, cadenas metálicas.

Grecia: Según A. Laussedat, considerado padre de la fotogrametría, los conocimientos de agrimensura que tenia esta civilización, fueron trasmitidos por pueblos del medio oriente.

Podemos mencionar: Pitágoras, autor de teorías matemáticas y quien sostuvo la esfericidad de la tierra; Platón, que sostenía que “la geometría es el lenguaje mas recomendable para definir las ideas arquetípicas” y “que nadie toque el limite que separa su campo de su vecino porque aquel debe permanecer inmóvil”; su discípulo Aristóteles, que siguió investigando la curvatura terrestre; Euclides, padre de la geometría moderna, Hiparco quien vislumbro la eficacia del trazado de los 3 meridianos y paralelos y Eratostenes, celebre por su viaje hasta Syene-Assuan (Egipto) para calcular la circunferencia de la tierra en 250.000 estadios, equivalente a unos 42.000 km y Heron de Alejandria, que se tiene indicios que fue el primero que describió una escuadra de agrimensor.

Roma: los romanos, discípulos de sus antecesores los etruscos, poseían un libro llamado Los libros de los agrimensores romanos, los gromatici, enfocado desde el punto de vista religioso, contienen: leyes del deslindamiento y la explicación de la división regular (cuadrícula uniforme), de las regiones del imperio romano.

Los agrimensores, también llamados aruspices, eran considerados como sacerdotes y tenían un dios, llamado Terminus, a quien representaban por una piedra o estípite, símbolo de la firmeza y estabilidad de los mojones usados en la demarcación. Este era el protector de los predios y el vértice de los mismos colocaban la estípite que lo representaba.

También se sabe que en Las doce tablas, primera legislación escrita de carácter jurídico, se hace alusión al catastro y que el emperador Octavio Augusto fue el primero en ejecutar en Europa, un Catastro General del imperio Romano, cuyo objetivo era el cobro de los impuestos o gravámenes sobre una renta fija (patrimonio) o eventual productividad, o sea solo a efectos impositivos.

Los romanos disponían de variados instrumentos de medición, pues en diversas excavaciones se encontraron: escuadras, reglas, cordones, balanza de agua para las nivelaciones, jalones, rudimentaria plancheta, el chorobate (regla de 6 a 7m que se apoya en sus extremos en dos pies provistos de plomadas para conservar la horizontalidad y la groma o gromma, que era un instrumento consistente en dos varillas cruzadas en ángulo recto y con cuatro plomadas colgantes en sus extremos, que se utilizaba para el trazado de líneas perpendiculares. El operador llamado gromatici, disponía además de una varilla de aprox. 10 pies de longitud, llamado trabuco, para medir longitudes.

La alineación que tenía por orientación los puntos cardinales este-oeste se llamaba decumanus maximus y la norte-sur, cardus maximus.

Si hablamos de otras civilizaciones, en una colección de archivos de la catedral de Westminster (Londres), podemos encontrar el Domesday-Book, un rudimentario

catastro que data del año 1085, realizado por los normandos cuando conquistaron Inglaterra. Su ejecución duro 5 años.

Edad media: Luis VI de Francia, creo la profesión de Agrimensor, donde se extendió a toda Europa.

Y con el objeto de recaudar impuestos, se vieron en la necesidad de realizar una consulta a modo de declaración jurada, para crear un inventario de todas las propiedades, originando un insipiente catastro. Este no tuvo mucho éxito porque los propietarios omitían la verdad.

Mas tarde, Napoleón Bonaparte, encomendó un relevamiento, creando así un verdadero catastro.

América Precolombina: Mayas, Incas y aztecas, tenían un alto grado de conocimiento geométrico y astronómico. Los Incas utilizaban pircas para delimitar los terrenos y se cree que realizaban planos de tipo geográfico, trabajados en relieve.

El cronista Gracilazo (1540-1615), en sus comentarios reales, nos cuenta que los incas procedían a dividir y medir las tierras y repartirlas por los vecinos de cada pueblo, y que los medidores median las tierras con sus cordeles por fanegas (medida agraria que en la Castilla española equivalía a 64.596 áreas) que llaman tupu (equivalente aprox. A 2700 m²).

Cuando llegaron los españoles, se encontraron con una ciudad llamada Tenochticlan, poblada por 300.000 habitantes, con un trazado cuadricular con ejes perpendiculares en forma de cruz

3. Orígenes del catastro en Guatemala

Aunque el origen histórico del catastro se encuentra en la necesidad recaudadora de las estructuras de gobierno, desde finales de siglo pasado se fue significando cada vez mas como un instrumento de modernización de los países.

Primero relacionado con el desarrollo de los derechos de propiedad y posteriormente en los últimos treinta años, como parte esencial del desarrollo de los sistemas de información del territorio.

Hoy en día (con independencia de la situación real de cada país), el catastro forma parte de los registros territoriales) bajo diferentes nombres y estructuras existen en la mayoría de los países desarrollados y se encuentra en fase de creación en los países en transición de mercado.

Como registro ha de cumplir un requisito fundamental: el de la exclusividad o centralidad de los datos. Un catastro disperso no podrá ser un catastro útil. Aun axial, las tecnologías de la información y comunicación actuales permiten teorizar sobre un catastro-red, disperso físicamente pero unificado virtualmente los efectos necesarios.

La invención de la imprenta colaboro en gran parte al nacimiento y difusión de la cartografía del nuevo mundo. Los cartógrafos y auxiliares que llegaron a América, junto a los conquistadores, eran funcionarios respetados y consultados por los cortesanos.

De igual modo, el uso de instrumentos astronómicos, como el astrolabio, también llamado "cruz geométrica" o "rayo astronómico" (disco circular graduado, con alidada giratoria para medir acimutes y tomar alturas desde tierra firme), o el precursor del sextante, llamado "bastón de jacob" o "ballestilla" y otros

instrumentos de medición como el teodolito, el anteojo astronómico, el cronometro, el barómetro y el cuadrante de reflexión, constituyeron una gran ayuda para los pilotos navegantes.

Se sabe que una vez afianzada la defensa contra los ataques de los nativos, don Pedro de Alvarado a repartir entre capitanes y soldados, las tierras que se hallaban al norte y al sur de la población. Las del norte fueron 65 “suertes” de chacras y las del sur, 30 “suertes” de estancias.

En Argentina las tierras que daban al Río de la Plata o sobre el Paraná o Lujan, se les llamo suertes de afrentadas o principales y median aproximadamente 500m de frente por legua y media de fondo, contando desde la cresta de la barranca hacia adentro y las suertes de cabezada, estando todas ellas ubicadas, desde los fondos de las suertes de afrentadas hacia el interior. En algunas zonas, existió una tercer franja, las Trascabezadas o Sobrecabezadas, que en caso de superposición de una suerte principal o de data más antigua, la que prevalecía era esta última.

Es oportuno citar que las suertes dieron origen al “medio rumbo” de todas las parcelas y partidos de la provincia de Buenos Aires.

Lamentablemente, el reparto de ellas, fue de carácter nominal, o sea sin realizar previo levantamiento o mensura y esto origino algunos inconvenientes a los primeros agrimensores, cuando debieron plantar polígonos regulares desde líneas geográficas irregulares. Otro inconveniente fue la correcta interpretación de las medidas. Pues en esa época se usaba la vara, pero esta no tenia la misma equivalencia en todo el territorio colonizado por España, por ej. La vara de asunción era igual a 0.866m, distinta a la vara de Córdoba y Cuyo.

A medida que la colonización del continente avanzaba, los gobernantes locales, se encontraron con la necesidad de buscar elementos técnicos para realizar los trazados de las plantas urbanas, generalmente en dameros, de 140 varas por costado, calles tiradas a cordel, cuyo ancho era de 11 varas y subdivididas en fracciones llamadas solares y el reconocimiento geográfico de las mismas para un mejor ordenamiento de las administraciones.

1590- el cabildo de la ciudad Guatemala, en una de sus sesiones ordena, nadie sea osado a edificar en solar suyo, sin primero ser medido por medidores y amoxonadores. Designa a Francisco Bernal, “medidor y amoxonador juramentado”. Con certeza fue el que realizó la primer mensura de Guatemala. El marco de referencia nacional ha sido modificado por el Instituto Geográfico Nacional.

Es lógico que con la tecnología satelital actualmente disponible y el nuevo marco de referencia disponible se ejecute un relevamiento haciendo uso de los mismos. Parecería, sin embargo, que se produciría una incompatibilidad de documentos cartográficos en la zona límite con la Capital puesto que el relevamiento no resultaría oportuno

4. El catastro como base de desarrollo en Guatemala

La ruta hacia la prosperidad del desarrollo rural y de las economías campesinas tiene su punto de partida en un escenario local. Su espacio de cobertura es el territorio sobre el cuál, se desplaza el desarrollo en un vehículo llamado “productividad”, cuya velocidad está en función de los tiempos de planificación del municipio y su aceleración queda determinada por los ritmos con que se muevan los rendimientos de escala y de alcance que se generen en la inversión

empresarial de los capitales. La figura anterior tiene amplio sentido, especialmente si existe certeza registro/catastral del predio o finca.

Esta mutua relación de certeza registro/catastral queda fortalecida cuando existe un sistema de catastro sosteniblemente actualizado y descentralizado, con capacidades para vincularse con el sistema de registro general de la propiedad. expertos en el tema aseguran que las economías del campo, en general, tienen su principal fortaleza en el reconocimiento a la propiedad privada y en la estabilidad monetaria, cambiaria y crediticia de un país.

En un sentido amplio, debemos reconocer que Guatemala ha venido avanzando en el mejoramiento de sus procesos. Cuenta con un registro de Información catastral (RIC), con importantes innovaciones permitidas por su Ley, Decreto 41-2005. Una de las innovaciones es que en su estructura organizativa están integradas las Direcciones Municipales de Registro de Información Catastral.

Esto fortalece al gobierno municipal, pues permite descentralizar la toma de decisiones y desconcentrar activos y atribuciones desde lo central a la periferia (lo local). Desde luego, no se debe perder de vista que la descentralización es un proceso que se implementa sobre la base de la gradualidad. Ahora bien, cómo son las cosas existen, para bien del sistema de información catastral y su descentralización, tres leyes. Estas son: la Ley General de Descentralización, el nuevo Código Municipal -Decreto 12-2002- y la Ley de los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural.

Para los efectos de descentralizar el sistema de información catastral, el RIC debe apoyarse en ambos: en la estructura de los Consejos de Desarrollo Departamental y Municipal y en el nuevo Código Municipal, especialmente en las mancomunidades de municipios. La comunidad juega un papel clave en el

monitoreo y actualización del catastro. Este será el mejor aporte para la actualización del RIC.

El catastro fue aprobado y publicado el 20 de julio y se encuentra vigente a partir del 20 de agosto mediante el decreto ley 41-2005, con el nombre de Registro de Información Catastral (RIC).

Pero ¿qué es catastro y por qué es importante? Veamos esta definición: Es un inventario o censo debidamente actualizado, ordenado y clasificado de la propiedad inmueble y de los recursos naturales, que tiene por objeto obtener la información descriptiva de ésta en sus marcos jurídico, físico y económico, de tal manera que sirva para sus aplicaciones en los planes de desarrollo político-social y económico de un país? (Adolfo Vides Celis).

Otra definición: es una estadística gráfica de la propiedad y de la riqueza inmueble, mediante la cual se obtiene el conocimiento real del territorio de un país para los distintos efectos civiles, fiscales, económicos y administrativos (Rayo Villanova).

El catastro es importante, ya que sabiendo cómo están conformados los bienes inmuebles, áreas de recursos naturales, de recreo, turísticos, etc., podemos planificar y estimar hacia dónde queremos ir como nación y cómo lo podemos hacer.

Además, al identificarlos plenamente, se pueden inscribir en los Registros respectivos, para darle certeza y operatividad a la propiedad privada.

Muchas personas poseen un bien, o sea que han vivido allí por muchos años, y probablemente es una herencia de sus padres; sin embargo, legalmente no lo tienen, o carecen de una identificación registral que acredite el dominio total del inmueble. También el Estado no sabe a ciencia cierta cuantos y que bienes posee.

¿Cómo se hace un catastro? El procedimiento es a través de:

1) Establecimiento: Inicialmente se investigan los inmuebles para determinar en qué estado se encuentran dentro de una zona determinada, tanto en los aspectos físicos como en los legales.

Aspectos físicos: Son el conjunto de datos que permiten identificar un inmueble plenamente, a la vez que definen, sin lugar a dudas, su ubicación con respecto de los inmuebles colindantes, así como con relación al territorio nacional.

Aspectos legales: Es la información obtenida a través de documentos, testimonios, encuestas y otros datos, que permitirán demostrar la posesión y tenencia del bien.

2) Mantenimiento: Ésta es la parte medular del catastro, dado que los bienes inmuebles son entes con vida propia, ora se desmembran, ora se unifican. De manera que el catastro no es solamente una fotografía del país tomada el día de hoy.

Es un proceso constante y permanente, pues vemos cada año el apareamiento de nuevas urbanizaciones, nuevos asentamientos, y otros cambios que suceden en nuestra geografía.

5. El concepto actual de catastro

Se basa en tres finalidades que le dan sustento, las cuales son:

1. Dar una base para el planeamiento urbano y rural.
2. Calcular el monto de las contribuciones como el impuesto inmobiliario.
3. Guardar la seguridad jurídica del derecho de propiedad a través de la aprobación y archivo de las mensuras, que son la base de las escrituras de traslación y dominio.

A su vez el catastro está dividido en tres secciones:

- 1 Catastro Fiscal: Encargado fijación del valor de los bienes a fin de imponerle un tributo proporcional.
- 2 Catastro Jurídico: El cual contempla la relación entre el propietario o sujeto activo y la propiedad u objeto y la comunidad o sujeto pasivo.
- 3 Catastro Geométrico: Encargado de la medición, subdivisión, representación y ubicación del bien.

CAPÍTULO II

1. La propiedad y el Registro de la Propiedad

La propiedad: entre la cantidad de conceptos que existen de la propiedad, se mencionarán dos importantes: uno clásico o antiguo que ya se encuentra en el derecho Romano y se caracteriza porque tiene un sentido limitado: relación jurídica de apropiación sobre un bien cualquiera, sea éste corporal e incorporal; y un concepto moderno que contiene un sentido amplio y extenso: relación jurídica de apropiación sobre un bien cualquiera, sea éste corporal e incorporal.

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

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

a. Facultades inherentes al dominio:

- 1 Uso goce y disposición de la cosa.
- 2 No ser perturbado en ella y defenderlo por los medios legales Derecho de reivindicarla de cualquier detentador (art. 469).

3 Derecho de accesión, consistente en la facultad que tiene el propietario de hacer suyo todo lo que se incorpore o se une a su propiedad ya sea por obra de la naturaleza o por mano del hombre.

2. Normas constitucionales de Guatemala sobre propiedad

Para hacer una exposición y análisis del marco jurídico de los derechos reales en Guatemala es necesario empezar por la ley suprema que rige al país, cual es la Constitución Política de la República de Guatemala. La misma hace referencia a la propiedad en los siguientes artículos: (se ha omitido lo referente a la propiedad industrial, derechos de autor y tenencia y aportación de armas y otros por no ser pertinentes a este estudio).

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

Artículo 39. propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

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

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

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

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

La reglamentación de las tierras ociosas se encuentra en la ley de transformación agraria, contenida en el Decreto 1553 del Congreso de la República.

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

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

La anterior es la norma constitucional que da origen a la creación del registro general de la propiedad. Dice la norma que en cada departamento o región deberá haber un registro y catastro fiscal. Sin embargo, en Guatemala no sucede así existen únicamente dos registros de propiedad en dos departamentos, cada uno

teniendo a su cargo a varios departamentos de la república de manera que entre los dos se tiene un registro de todo el país. Tampoco existe un catastro fiscal propiamente dicho. Existen los catastros municipales en cada municipalidad, pero sirven más que todo para efectos de control del impuesto sobre inmuebles.

Además de la norma constitucional que fundamenta al Registro de la Propiedad, éste se encuentra regulado en el Código Civil. Todas las normas referentes a la propiedad y el Registro de la Propiedad que contiene el Código Civil.

3. La titulación supletoria

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

El objeto de la titulación supletoria puede recaer únicamente sobre bienes inmuebles, tal y como lo indica el Código Civil en el artículo 633: Posesión de bienes inmuebles. Titulación Supletoria. Tratándose de bienes inmuebles, la posesión por diez años, con las demás condiciones señaladas en el artículo 620, da derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria a fin de ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

Existe una limitación indicada por el Código Civil en el artículo 635, al decir: Solo los guatemaltecos de nacimiento pueden obtener titulación supletoria de terrenos comprendidos dentro de quince kilómetros a lo largo de las fronteras y del litoral. Si se trata de personas jurídicas, los individuos que las formen deben ser todos guatemaltecos de nacimiento.

Esta norma del Código Civil está acorde en una parte con la norma constitucional que indica que sólo los guatemaltecos de origen o las sociedades cuyos miembros tengan las mismas calidades pueden ser propietarios o poseedores de inmuebles situados en la faja de quince kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras. Dicha norma está contenida en el artículo 123 de la Constitución. Sin embargo, como se puede apreciar, dicho artículo no menciona limitaciones respecto al litoral, sino únicamente sobre las fronteras, y siendo que la Constitución es la ley suprema del país, ésta prevalece sobre el Código Civil.

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

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

El fundamento legal de lo anterior es el artículo 637 del Código Civil que indica: La posesión registrada de un inmueble, una vez consumado el término de diez años desde la fecha de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquiera otra inscripción de propiedad relativa al mismo bien.

Sin embargo, el usucapí ente puede entablar juicio para que se le declare dueño aun antes del tiempo señalado en el párrafo anterior, y la sentencia que así le da un cambio de nombre en una persona jurídica, se deben acompañar los documentos que lo acrediten, al igual que una identificación de persona. Los títulos sujetos a inscripción son los establecidos en el artículo 1125 del Código Civil.

4. El responsable de registrar o anotar los documentos de una transacción.

El Código de Notariado de Guatemala, en el artículo 29 contiene los requisitos de toda escritura o instrumento público. Entre ellos se menciona en el inciso 11- que el instrumento público deberá contener la advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben presentar el testimonio a los registros respectivos. De aquí se deduce que la responsabilidad es de las partes interesadas. Sin embargo, en la práctica es siempre el Notario quien se encarga de registrar los actos que autoriza.

Lo que sí es obligación y responsabilidad del Notario es que al intervenir en escrituras relacionadas con bienes que deban pagar el impuesto sobre inmuebles (escrituras de enajenación, donación, unificación, desmembración de inmuebles), deberá enviar aviso a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles y a las municipalidades respectivas dentro del término de quince días de la fecha de autorización de la escritura. (artículo 38 del Código de Notariado).

Es importante agregar que el artículo 1127 del Código Civil, establece que: La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se va a inscribir... En el Registro de la Propiedad al operarse los documentos presentados se devolverá al interesado el original debidamente operado y razonado, y en el Registro se quedarán los duplicados, en un archivo de documentos, y también escaneados en un archivo electrónico. Estos documentos si son información pública, y están disponibles para cualquiera que desee conocerlos. Obviamente, para solicitarlos lleva un pequeño procedimiento: En el libro donde encuentra inscrito el acto o contrato se especifica el nombre del notario autorizante, la fecha y el número de escritura pública que lo contiene y el

año en que fue operada la inscripción. A esta escritura se le asigna otro número y se guarda en el archivo del Registro. El interesado, con ese número, pide la escritura y ésta se le pone a la vista.

Como ya se ha expuesto previamente, el procedimiento para registrar un litigio sobre una propiedad puede llevarse a cabo de dos maneras: Solicitar la medida precautoria antes de demandar, o solicitar la medida en la propia demanda. También se ha expuesto que cuando un litigio versa sobre un derecho real, la medida que procede es la anotación de demanda; y cuando se quiere cobrar un adeudo, la medida procedente es el embargo precautorio del bien, a menos que el bien mismo ya esté gravado como garantía de la obligación, caso en el cual no es necesario el embargo pues de una vez se señala día y hora para el remate.

Es importante además recalcar que para que un juez otorgue la medida correspondiente se debe identificar al inmueble según su número de finca, folio y libro del Registro de la Propiedad. Además, como medio de prueba hay que adjuntar una certificación del inmueble, de manera que con ella el Juez pueda verificar el nombre del propietario y si es en verdad dueño de la misma el demandado.

5. Tramite de la titilación supletoria

El artículo 634 del Código Civil indica que las diligencias de titulación supletoria deberán sujetarse al procedimiento que señala la ley respectiva, y que la resolución aprobatoria de las mismas es título para adquirir la propiedad. La ley a que hace referencia esta norma es la Ley de Titulación Supletoria, contenida en el decreto 49-79 del Congreso de la Republica. El artículo 1 de esta ley establece: El poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante un Juez e Primera Instancia del Ramo Civil. El interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un periodo no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos.

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

1. Se presenta el primer escrito, ante un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil, del domicilio donde se encuentra situado el inmueble, el cual, además de los requisitos exigidos por la ley procesal para todo escrito dirigido a un juez, deberá contener:

Descripción del inmueble: Nombre, dirección, ubicación (aldea, municipio o departamento), extensión, indicación de si es inmueble rústico o urbano. "

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

2. El Juez emite una resolución, dándole tramite o rechazando la solicitud, y ordena publicar edictos por tres veces en un mes en el Diario Oficial y en la Municipalidad del lugar donde se encuentra situado el inmueble.

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

Después de publicados los edictos, cualquier persona afectada puede oponerse al tramite. En este caso, las diligencias se suspenden y el Juez manda a que se prosiga el proceso en un juicio en la vía ordinaria.

3. El Juez confiere audiencia a la Procuraduría General de la Nación por el plazo de ocho días.

4. El Juez emite auto aprobando las diligencias. Dicha resolución es apelable. Se ordena además que se extienda certificación del auto aprobatorio para que sirva

de título inscribible en el Registro General de la Propiedad y se dé aviso al Catastro.

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

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

6. La usucapión

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

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

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

Para que una persona pueda adquirir por usucapión, deberá primero haber seguido los trámites de titulación supletoria y así registrar su posesión en el Registro de la Propiedad. Para el efecto, el Código Civil indica en el artículo 637: La posesión registrada de un inmueble, una vez consumado el término de diez

años desde la fecha de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquiera.

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

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

El efecto principal de la prescripción, una vez perfeccionada, es producir el dominio de la cosa adquirida, y con la acción que nace de él, puede reivindicarse de cualquier poseedor y utilizarse como acción o excepción por el usucapiente.

La ley establece también el plazo para adquirir el dominio, que en caso de bienes inmuebles es de diez años, y para bienes muebles y semovientes es de dos años.

El artículo 652 del Código Civil establece los casos en que no corre la prescripción: No corre la prescripción: Contra los menores y los incapacitados, durante el tiempo que estén sin representante legal constituido. Los representantes serán responsables de los daños y perjuicios que por la prescripción se causen a sus representados; Entre padres e hijos, durante la patria potestad; Entre los menores e incapacitados y sus tutores, mientras dure la tutela; Entre los consortes; y Entre copropietarios, mientras dure la indivisión. Así mismo, el Código Civil indica las causas de interrupción de la prescripción:

La prescripción se interrumpe: Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa, o del goce del derecho durante un año; por notificación de la demanda o por cualquier providencia precautoria ejecutada, salvo si el acreedor desistiere de la acción intentada, o el demandado fuere absuelto de la demanda, o el acto judicial

se declare nulo; y si la persona a cuyo favor corre la prescripción reconoce expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.

7. Principios que inspiran el Registro de la Propiedad

El Registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Es decir que el mismo en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa sin propósito publicidad, pues no se habían descubierto las grandes ventajas y seguridad que el mismo traería en todas aquellas operaciones donde se quiere asegurar un derecho o algo similar.

Fue mucho después cuando nació el objeto más importante del Registro, es decir, la publicidad, que es un medio de seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esta se logra con la inscripción registral, y afecta previamente la constitución, transmisión, extinción, etc., de derechos reales sobre inmuebles (actualmente también muebles), lo que por último proporciona un inobjetable medio de prueba **erga omnes** sobre la situación lega de los bienes, oponible a terceros.

El registro surgió de la necesidad que se hizo cada vez mas evidente ya que las cargas y los gravámenes sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de estos. Entonces aquel registro que nació por una razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular se convirtió en un registro con miras a la publicidad, es decir hoy en día el registro constituye un medio para lograr la seguridad del tráfico jurídico.

Su función principal consiste en hacer pública una relación jurídica referente a un derecho real.

7.1 De publicidad

El objeto del Registro es establecer la publicidad, la cual es tendiente a dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando gravámenes o limitaciones que no refleja la realidad y que tienden a afectar a terceros.

Lo que está inscrito en el Registro General de la Propiedad se entiende que es de conocimiento público ya que a su vez toda persona puede tener acceso libre a todos los documentos, libros y actuaciones que aparezcan en el mismo, este sistema hoy en día es más práctico debido a la implementación de los sistemas electrónicos, los cuales hacen el acceso a la información más práctico y en menor tiempo. Debido a lo accesible que pretende ser el Registro nadie puede aducir ignorancia de los asientos en los libros de la institución, y desde el momento en que se inscriben en el Registro, puede este llegar a tener efectos contra terceros.

7.2 De rogación o de instancia

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

7.3 De inscripción

Toda inscripción implica un asiento que se realiza en los libros registrales autorizados, haciendo hincapié en el asiento principal o primera inscripción que otorga un derecho real a su titular, y lo faculta a disponer de este derecho, otorgándole protección y preferencia. Cuando la inscripción tiene por objeto que el acto contrato surta efectos contra terceros se le llama inscripción declarativa.

7.4 De especialidad

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

7.5 Principio de Tracto Sucesivo o Continuo

Esto se manifiesta en la historia de cada uno de los bienes inscritos en el Registro, ya que como ya hemos mencionado la primera inscripción es el título que acredita los derechos que tiene una persona sobre ellos, el cual a su vez es requisito necesario para cualquier anotación posterior. Los bienes a través del tiempo pueden ser objeto de diversos cambios, como lo son las transmisiones,

modificaciones o limitaciones, todo esto para que surta efectos deben quedar registrado para que de esta manera asegurar el tráfico de dicho bien. De esta forma se crea una serie de actos ininterrumpida de inscripciones, y cualquier omisión al respecto crea una inexactitud registral que afecta no solo a las personas sino además a los bienes. El artículo 1130 del Código Civil manifiesta este principio.

7.6 De seguridad

Este principio garantiza el cumplimiento de obligaciones anteriormente contraídas. Lo importante al respecto de este principio reside en que cualquier interesado puede estar seguro que no contraerá cargas, imposiciones, o limitaciones de las que no hubiera sido oportunamente informado.

Esto se refleja en toda aquella información que se pueda recabar sobre el bien, lo cual aparezca inscrito hasta la fecha actual. Recordemos que no se puede alegar ignorancia al respecto de lo que este inscrito de forma clara en el Registro.

7.7 De fe pública

En Guatemala tenemos diversas formas de adquirir la fe pública, entre ellas encontramos la fe pública Notaria. Administrativa, judicial, Registral, esto se refiere más que todo a aquellas personas o entidades que intervienen y que por tal razón dotan de seguridad y validez los actos en que intervienen. Este principio asegura la validez derivados de la institución registral, que dan confianza y credibilidad a los mismos. Es la garantía que tiene un tercero de buena fe para adquirir un derecho debidamente inscrito, tal y como aparece en el Registro, por ser considerada dicha inscripción como verdadera y exacta. Esto se hace independientemente de que si el documento con posterioridad es declarado

inexacto, o que contenga actos nulos, la inscripción que se realiza sobre el mismo no convalida la nulidad del documento, ni la del acto o contrato respectivo. Por tanto no puede perjudicar a tercero por el sólo hecho de la inscripción.

7.8 De legalidad

Este principio se basa en la función calificadora que tiene el Registrador al realizar actos de calificación registral, este principio obliga a todo registrador a calificar todos los documentos que se presentan, para asegurar que cada uno de ellos cumpla con los requisitos exigidos por nuestro ordenamiento legal.

Para llevar un control exacto de todos estos documentos que son rechazados el registrador tiene la obligación de hacer constar esta situación en un libro especial que se lleva para tales efectos, al igual que deberá estampar en el documento mismo, razón y fundamento por el cual se funda para suspender o denegar la inscripción (artículo 1128 Código Civil).

CAPÍTULO III

1. Registro General de la Propiedad

El Registro de la Propiedad es un órgano administrativo de carácter público el cual garantiza la seguridad de los derechos adquiridos y la seguridad en la disposición de los mismos, es decir seguridad en el tráfico jurídico. Nuestra administración pública lo sitúa administrativamente dentro de la esfera del Ministerio de Gobernación (artículo 19 de la Ley del Organismo Ejecutivo) pero la inspección técnica corresponde al organismo Judicial, (artículo 1217 y 1219 del Código Civil). El derecho Civil, en su parte correspondiente, rige el tráfico de bienes (eminentemente inmuebles) y que opera a través del registro de la Propiedad se le denomina Derecho Inmobiliario. Roca Sastre define al derecho inmobiliario como el conjunto de Normas que regulan los derechos reales inscribibles que determinan los efectos que las acciones personales adquieren contra terceros, por su inscripción y fijan la prohibición de disponer.

La norma constitucional que fundamenta al Registro General de la Propiedad es el artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el cual ya fue citado anteriormente. El Código Civil actual en el libro IV (del Registro de la Propiedad), título primero (De la inscripción en general), capítulo I (De los títulos sujetos a inscripción), nos brinda un concepto de Registro de la Propiedad el cual reza textualmente El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

1.1 Antecedentes históricos del registro de la propiedad

El Registro General de la Propiedad fue creado juntamente con el Código Civil y de Procedimientos en el año 1877, según el decreto 175 del Gobierno del General Justo Rufino Barrios, el cual empezó a regir el quince de septiembre del mismo año. Este decreto vino a llenar la necesidad de seguridad jurídica que hasta entonces no se había podido conseguir.

Antes de que entrara en vigor el mencionado decreto lo que existía era un registro de hipotecas, que no llenaba el gran desarrollo crediticio que existía en la época, a raíz y en consecuencia de la mala organización del régimen hipotecario existente.

Como se indicó, la ley que dio vigencia al Código de año 1877 (decreto número 175), fue el que dio vida al Registro de la Propiedad existente. Sin embargo, éste carecía de requisitos indispensables para su funcionamiento y aplicación. Por tal razón este decreto quedó derogado con el decreto- ley número 106 del año de 1964, que en su parte considerativa, manifiesta lo siguiente: considerando: que desde hace varios años se ha sentido la urgente necesidad de reformar la legislación civil para adoptarla a los avances de la ciencia y a la natural evolución de las costumbres y demás relaciones sociales reguladas por esta rama del derecho.

1.2 Fines del registro:

La finalidad última del Registro es la seguridad y garantía al tráfico jurídico, el cual se logra a través de la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes muebles e

inmuebles identificables. Siendo como consecuencia de estos actos la publicidad del acto, el cual no constituye un fin sino un medio de lograr la seguridad jurídica. dentro de los fines secundarios que persigue el registro encontramos:

a. Fines estadísticos: Estos permiten reflejar la cantidad de contratos traslativos de dominio, en igual forma proporcionar los datos monetarios que implica toda y cada una de las transacciones. En la actualidad existe obligación para que en el registro se lleve un libro de cuadros estadísticos que debe de ser enviado al Ministerio de Gobernación (1220, 1231, 1232 del Código Civil).

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

2. Documentos inscribibles en el registro de la propiedad

En Guatemala el registro de la propiedad es un registro de títulos, es decir, que estos constituyen el objeto directo e inmediato de la inscripción. Ahora bien, es importante señalar que no sólo son inscribibles los títulos que contengan actos y negocios jurídicos celebrados entre particulares y sometidos a las normas del derecho privado, si no también los actos de Derecho Público dimanantes de los órganos del estado o de la administración pública.

Es por ello que también son títulos inscribibles: los que contengan actos de naturaleza administrativa y judicial. Para que un título sea inscribible, se requiere que:

a) Determine efectos de carácter jurídico-real;

- b) Contengan actos y contratos susceptibles de inscripción de conformidad con la ley;
- c) Reúnan los requisitos de fondo y forma estipulados por el ordenamiento jurídico vigente;
- d) Estén revestidos de autenticidad y hagan fe por sí mismos o con otros complementarios.

De conformidad con la legislación vigente en Guatemala son títulos inscribibles los siguientes:

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

Es por ello, que nuestro país aún cuando se le concede un valor probatorio, el documento electrónico no es susceptible de inscripción. La firma digital no se encuentra regulada, aún, a pesar de que la misma es utilizada en espacios abiertos como elemento necesario para dar seguridad a la contratación electrónica producto del desarrollo del comercio nacional e internacional.

La responsabilidad registral, aún cuando no se encuentra expresamente regulada en nuestro ordenamiento jurídico como tal, encuentra su sustento en las disposiciones legales que norman tales como:

- 1 En relación con las partes: el acto o contrato contenido en el título inscribible;
- 2 En relación con el Notario que autoriza: la obligación de éste de advertir a las partes de la necesidad de registrar el título si procediera de conformidad con la ley;

- 3 En relación con terceros: la oponibilidad erga Omnes; ·
- 4 En relación con el registrador: la obligación de prestar garantía por los daños y perjuicios que pudiera causar.

Como ya lo hemos mencionado con anterioridad, en Guatemala el objeto directo e inmediato de la inscripción en el Registro de la Propiedad es el título, considerado tanto desde el punto de vista material (hecho, acto o negocio jurídico por virtud del cual un sujeto deviene titular de un derecho), como formal (documento en el cual queda inserto o plasmado el título material).

El instrumento público, es el título por excelencia que pone en movimiento el sistema registral guatemalteco y le siguen en importancia los documentos judiciales y los expedidos por la Administración Pública. No obstante es importante señalar que no todos los títulos son inscribibles, ya que únicamente lo serán aquellos que reúnan ciertas características como lo son:

Deben de determinar efectos de carácter jurídico real, con lo que se excluyen obligaciones de carácter puramente personal, a excepción de aquellos actos en que la protección legal de un grupo específico se superpone a la protección del registro, como por ejemplo los arrendamientos.

Los que contengan actos y contratos susceptible de inscripción de conformidad con la ley. Los que reúnan las formalidades tanto de fondo como de forma establecidas por ley. Los que estén revestidos de autenticidad y hagan fe por si mismos o con otros complementarios, en cuanto al contenido que sea objeto de inscripción; es decir que el título debe de surgir eficazmente, que su autor real debe ser quien el documento indica y debe de ser autosuficiente.

Los títulos susceptibles de inscripción, se encuentran enumerados en la parte conducente del código civil, en su artículo 1125, dentro de los cuales encontramos:

1°. Títulos que acreditan el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;

2°. 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;

3°. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;

4°. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

5°. Las capitulaciones matrimoniales, si afectan bienes inmuebles o derechos reales;

6°. 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;

7°. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes;

8°. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;

9°. Las concesiones otorgadas por el ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;

10°. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;

11°. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;

12°. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por lo que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;

13°. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituya unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y

14°. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

Nos limitaremos a señalar que son inscribibles aquellos actos o negocios que contengan: Negocios jurídicos ínter vivos (cesión de derechos) y Mortis causa (procesos sucesorios).

Negocios jurídicos inscribibles de naturaleza bilateral (compraventa) o unilateral (opción de Compra).

Actos y negocios jurídicos realizados por particulares y sometidos a las normas de derecho privado (donaciones) y los actos de derecho público (sentencias judiciales y concesiones administrativas).

Actos y negocios jurídicos contenidos en instrumentos públicos notariales (primer testimonio o copia simple legalizada), resoluciones judiciales (auto dictado en proceso de titulación supletoria), resoluciones administrativas (resoluciones dictadas en un procedimiento de denuncias de excesos), meras solicitudes con firmas legalizadas del interesado (solicitud de cancelación de gravamen hipotecario en virtud de haber operado la prescripción 10 años) y documentos contables (factura, compraventa de vehículos). Y Documentos otorgados en territorio guatemalteco y en el exterior (sentencias extranjeras).

La determinación sobre el título que se presenta a la inscripción pasa por un periodo de revisión, mediante el cual los documentos en ejercicio del principio de calificación pueden ser admitidos o no. Para manifestar la oposición existente por el rechazo de un documento el cual deniegue, suspendan la anotación, cancelación o inscripción de los documentos, se puede cursar en la vía incidental ante el órgano jurisdiccional competente (juez de primera instancia del Ramo Civil de la circunscripción departamental donde se encuentre establecida la sede del Registro).

La Constitución Política de la República de Guatemala en el artículo 230, al señalar que deberá establecerse en cada departamento o región un registro de propiedad, reconoce la necesidad de crear programas, que sirvan para dar certeza, seguridad y confianza a las personas, respecto a sus bienes y derechos que adquieran.

Esto únicamente se logra a través del Registro de la Propiedad, el cual debe de estar en constante modernización a raíz de los constantes cambios innovadores, tanto en la tecnología, como en la demanda que cada día se torna más exigente, el velar por que se garantice la propiedad y se asegure la misma a través de sistemas efectivos y veraces. La Constitución Política de la República, garantiza el derecho de propiedad de cada uno de los individuos y esto únicamente se logra a través de instituciones creadas con este fin.

El Registro General de la Propiedad debe de suplir esa necesidad de asegurar lo que a cada individuo le pertenece al igual que llevar un exacto detalle de toda la historia y situación que pueda afectar a un bien mueble o inmueble o a un derecho susceptible de ser inscrito. Esto solo se puede lograr a través de un registro organizado a efecto de que en cada departamento o región, se establezca un registro de la propiedad y un catastro fiscal. Sin embargo, como se ha indicado, en Guatemala sólo existe dos Registros de la Propiedad.

En Guatemala, las tradiciones y costumbres respecto al modo, transmisión y formas de adquirir la propiedad, han creado la necesidad urgente y efectiva de garantizar los derechos de cada individuo, ya que el problema de tierras ha sido uno de los problemas más frecuentes y preocupantes en todas las épocas.

Es por tal razón que en la actualidad se ha sentido más la necesidad de descentralizar el Registro de la Propiedad de la ciudad de Guatemala y de Quetzaltenango y organizarlo a través de toda la República, tal y como lo manda la Constitución, para que el mismo pueda ser utilizado por todas las personas.

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

3. Efectos que producen las inscripciones efectuadas en el Registro General de la Propiedad

1. Oponibilidad frente a terceros desde la fecha de la entrega al registro del documento respectivo.

2. La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes.

3. Una vez inscrito el derecho, las acciones rescisorias o resolutorias no perjudican al tercero que haya inscrito su derecho,

Excepto: Cuando expresamente se hayan estipulado por las partes y consten en el registro. Cuando se ejercite una acción revocatoria de enajenación en fraude de acreedores y el tercero haya sido cómplice en el mismo; y cuando tratándose de

una acción revocatoria de las mencionadas en el inciso anterior, el tercero haya adquirido el derecho a título gratuito.

4. Solo perjudica a terceros lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro.
5. La inscripción produce efectos declarativos y no constitutivos, ya que el derecho nace extra registral mente de acuerdo con el ordenamiento jurídico guatemalteco.
6. Determina la preferencia del derecho, ya que la fecha y hora de presentación del documento al Registro de la Propiedad, establece concretamente a quien corresponde la prioridad o preferencia de la inscripción. Es así como la presentación constituye el punto de partida en la sede registral de la aplicación de la regla primero en tiempo es el primero en derecho.
7. Constituye prueba material del estado que conserva el inmueble.
8. Otorga presunción de legitimación, puesto que se presume que el derecho registrado existe, que corresponde con la realidad jurídica y que pertenece al titular inscrito.

4. Evolución y modernización del registro de la propiedad

La evolución del Registro General de la Propiedad ha sido muy lenta y sin mayor trascendencia desde que se estableció el mismo, al extremo de que hasta hace poco tiempo, seguían empleándose los mismos procedimientos obsoletos de hace cien años. La modernización del registro de la propiedad, es lenta y costosa pero como todo cambio implica capacitación, tiempo invertido y paciencia de los usuarios ya que lo que anteriormente parecía un proceso interminable, hoy por hoy parece una odisea. Se afirma que el presente siglo deja como legado al siguiente una nueva era: la era de la información. Todos reconocemos que el presente siglo ha sido un período de múltiples avances en el campo de la tecnología, los cuales encuentran su base en la obtención, manejo y distribución y procesamiento de información.

El sistema del registro de la propiedad asegura que se seguirá empleando el sistema de folio real, con el cambio que toda la información que antes la obtenían de libros, tendrá un acceso más práctico mediante la implementación de computadoras basadas en un sistema electrónico.

Mediante este sistema no se pretende la unificación de las leyes dispersas, sino que lo que se pretende lograr es la unificación de la información registral, para que exista concordancia entre el folio real y toda la información plasmada en los discos ópticos, con lo que se pretende salvaguardar la información más eficazmente y así evitar el gran problema de extravío de información, y de esta manera lograr llevar un historial exacto de todo lo inscrito en el Registro.

Los cambios se iniciaron a mediados de mil novecientos noventa y tres, pero no es hasta mil novecientos noventa y seis que se pone en marcha la reforma registral. Las primeras modificaciones se llevaron a cabo el aspecto financiero, respecto a modo, distribución y manejo de los fondos que se percibían a través de los honorarios, ya como un ente con autonomía financiera.

El gran error en el aspecto financiero lo constituía que lo que percibía el registro era invertido al pago de honorarios de trabajadores y un mínimo los gastos generales de la institución. Con el transcurso del tiempo esta modalidad de distribución de ingresos no permitió que se automatizara la institución para responder a las necesidades de los usuarios y del ritmo tan avanzado que llevaba la modernización, pues mas bien se convirtió en una mina de oro para todas aquellas personas que laboraban en dicha institución, desvirtuando de esta manera los fines para los cuales fue creado.

Todo esto provocó que el sistema registral empezara a colapsar y se hiciera cada día mas evidente, tanto en las condiciones físicas en las que permanecía el edificio, al igual que en la carencia de recursos para la inversión en mobiliario y equipo para la implementación y buen manejo de dicha institución el cual dejaba mucho que desear para el cumplimiento de sus funciones.

No fue hasta el periodo presidencial del Licenciado Ramiro de León Carpio, que se apoyó la Comisión Nacional de Reforma Registral, la cual estaba encargada de la modernización del Registro, dicha reforma fue inaugurada en noviembre de 1995.

El Acuerdo Gubernativo 317-93. En su artículo primero suprimió todos los privilegios de repartir los honorarios de los registros públicos, ya que era claro que dicha remuneración no reflejaba la capacidad y funcionamiento que llevaba tanto el personal laboral de dicha entidad, al igual que el manejo y funcionamiento del mismo.

A raíz de este acuerdo gubernativo se llegaron a implementar la forma en que los honorarios del registro deberían ser distribuidos, teniendo en cuenta que la modernización era más que evidente. Se le fijó un sueldo fijo al registrador, con lo que eliminó un privilegio, y se fijó porcentajes de los ingresos para la modernización de la institución.

A principios de 1996, fue nombrado para el cargo de registrador al señor Jorge Rolando Barrios, quien también era presidente del Instituto de Derecho Notarial. Durante su gestión se han logrado varios avances.

Entre ellos el contenido en el Acuerdo 5-97 de la Comisión Nacional de Reforma Registral. El cual postula el principio de continuidad de los servicios que presta el Registro de la Propiedad. El acuerdo indica que los trabajadores del Registro

deberán gozar de sus vacaciones sin que las labores de la institución sean suspendidas, para lo cual se tomarán las medidas necesarias.

Un avance en la modernización del sistema es que en la actualidad ya se pueden obtener certificaciones registrales por medio del sistema bancario, tanto en la ciudad capital como en los departamentos. Otra muestra es la inauguración de la agencia Registral en el departamento de Petén. Esta oficina no funciona como una agencia receptora de documentos, ya que los únicos facultados para esto son los Registros de la Propiedad de la zona central y el de Quetzaltenango. Sin embargo, la oficina está facultada para dar información y certificaciones necesarias a los usuarios. Se recalca que esta agencia no es un registro independiente, si no una derivación del principal, para descongestionar y facilitar el uso e información a nivel departamental, máxime por la distancia a la que se encuentra el departamento del Petén con la ciudad capital. Al igual que ésta, se pretende inaugurar diversas agencias en toda la República de Guatemala.

La información, para que sea procesada, es necesario enviarla al Registro General de la Propiedad de la zona central mediante discos ópticos, para que esta sea la encargada de procesar toda la información proporcionada y asentarla donde sea pertinente, esto es parte del proyecto de descentralización previsto. Esto responde en parte hecho de que la población ha crecido notablemente, y los índices de negocios y transacciones se han incrementado de tal manera que se necesita operar con agilidad y versatilidad.

El documento electrónico en Guatemala, no ha sido objeto de regulación como en otros países; aun así se le ha reconocido un valor probatorio. No obstante lo anterior, no es un título inscribible en el Registro de la Propiedad por los siguientes motivos: El título inscribible debe constar por escrito. A pesar de las características

del documento electrónico, no es considerado necesariamente como un documento escrito, aún cuando la tendencia a identificarlo como tal es muy fuerte.

El documento debe ser perceptible para el hombre sin la intervención de fuentes externas en este caso las computadoras. No cumple con los requisitos de forma que la ley requiere para poder inscribir un título. Los documentos electrónicos no prueban por sí su autenticidad (carece de firmas o por lo menos no constituye elementos esenciales y como tal son fácilmente alterables, lo cual se contrapone al requisito de inscriptibilidad.

Otro aspecto de la modernización es la firma digital, el cual es un medio de control de alteración de documentos electrónico que la tecnología moderna ha puesto a disposición de los usuarios de computadoras, quienes en la mayoría de los casos, efectúan transacciones que desean sólo sean conocidas por otro individuo o un grupo limitado de personas. En Guatemala, como en muchos países, se ha aceptado la necesidad de reconocer la validez del documento electrónico para que la firma digital adquiera operatividad, es decir no se concibe separada del soporte digital o electrónico. Por otro lado, no se ha legislado en forma expresa sobre la misma y desarrolla una infraestructura informática que permita su aplicación en un marco de seguridad jurídica. Por ser un componente de los documentos electrónicos a la firma digital no puede atribuírsele de conformidad con el sistema jurídico guatemalteco efectos de índole registral, sino únicamente contractuales al igual que el documento electrónico.

5. Reglamento del registro: (Acuerdo Gubernativo 359-87)

El mismo indica el modo para lograr un eficaz funcionamiento del Registro General de la Propiedad, mediante la implementación de normas que fijen los detalles sobre el modo de llevar el Registro.

Sistema del folio real: Este es el sistema registral mediante el cual los libros se llevan por fincas, a cada una de ellas se les abre un folio, en el que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones y datos relacionados con cada finca. Como Libros llevados en el Registro De la Propiedad: Modo de llevar los libros de la Propiedad Derecho de Prioridad respecto a las entregas realizadas y Organización del Registro de la propiedad. Asi como el Arancel General para los registros de la Propiedad: (Acuerdo Gubernativo 339-96).

6. Concepto de derechos reales

Los derechos reales, junto con los personales, forman parte de los llamados derechos patrimoniales, los cuales se caracterizan por ser de naturaleza económica y su valor apreciable en dinero. El titular de un derecho real ostenta un poder inmediato sobre la cosa, encontrándose en consecuencia la inmediatividad, o relación directa sin intermediario y la eficacia o sea el derecho que tiene el titular de perseguir la cosa donde esté y contra quien la posea. En tal virtud, los derechos reales son los que conceden a su titular un poder inmediato y directo sobre la cosa, que puede ejercitarse y hacerlo valer frente a todos. La legislación guatemalteca no brinda un concepto de derecho real, aunque sí los reconoce y define algunos de ellos, tal es el caso de la hipoteca y la prenda.

6.1. Elementos

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

6.2 Caracteres de los derechos reales:

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

6.3 Clasificación de los derechos reales

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

a) Derechos reales sobre bienes corporales:

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

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

b) Derechos reales sobre bienes incorporeales:

Abarcan la propiedad Artística, propiedad industrial, propiedad literaria y propiedad Científica.

El término cosas abarca toda realidad objetiva distinta del hombre y sus actos; incluye por lo tanto lo que son los bienes. El artículo 442 del Código Civil guatemalteco brinda la siguiente definición de bienes: Son todas las cosas susceptibles de apropiación, indicando así mismo en el artículo 443 que son objeto de apropiación las cosas que no estén fuera del comercio por naturaleza o por disposición de la ley.

7. Clasificación de los bienes

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

a) por su naturaleza esencial

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

b) por su individualización o identificación.

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

c) Por su posibilidad de sustitución.

1 Fungibles: Puede ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad. ·

2 No fungibles.

d) Por su posibilidad de uso repetido.

1 Consumibles: Se extinguen con su uso gradualmente o inmediatamente (alimentos).

2 No consumibles: (tierra).

e) Por su posibilidad de fraccionamiento.

1 Divisibles: Pueden fraccionarse o dividirse sin menoscabo de ellos mismos y sin inutilizarse para el uso a que se destinen.

2 Indivisibles: No puede dividirse porque pierden su valor. Puede ser que la imposibilidad de división provenga física o legalmente. Físicamente: al dividirse pierden su valor y objeto (ej. una colección).

3 Legalmente, cuando la misma ley les designa carácter de indivisibles (ej. Patrimonio familiar).

f) Por su existencia en el tiempo.

1 Presentes: Tienen existencia en el momento de servir de término objetivo en una relación jurídica. ·

2 Futuros: Su existencia no es actual pero puede esperarse (cosecha).

g) Por su posibilidad de desplazamiento.

1 Inmuebles o raíces: Por su propia naturaleza, por estar incorporados a un inmueble o por referirse a bienes raíces no son susceptibles de traslado de un punto a otro

2 Muebles: Pueden trasladarse por impulso propio o externo sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble en el que están constituidos.

h) Por su registro y publicidad.

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

i) Por su extensión y contenido.

- 1 Singulares: Cosas que constituyen una unidad natural o artificial simple o compleja pero con existencia real en la naturaleza. (oro puro, semoviente, carro)
- 2 Universales: Sin estar materialmente unidos se reúnen bajo un solo nombre y son considerados como un todo unitario. Pueden ser:

De hecho: Pluralidad de cosas corporales y homogéneas reunidas y agrupadas bajo una sola unidad por el propietario pero no reconocidas como unidad por el derecho (rebaño, biblioteca, colecciones).

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

j) Por su jerarquía en la relación jurídica.

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

k) Por la susceptibilidad de apropiación.

- 1 Apropiables: Tienen aptitud para ser objeto de relaciones jurídicas patrimoniales, pueden tener dueño.

2 No apropiables: Por la ley o por la naturaleza no pueden tener dueño (aire, luz).

l) Por la susceptibilidad del tráfico mercantil.

1 Comerciales: Si pueden ser objeto de tráfico mercantil o comercio.

2 Extra comerciales: No pueden ser objeto de comercio por su propia naturaleza, por su destino o por disposición de la ley (aire, luz, bienes nacionales de uso común, armas, explosivos, etc.)

m) Por el sujeto de derecho o de apropiación.

8) De dominio público o nacional: Pertenecen a la nación o constituyen el patrimonio del Estado.

9) De dominio privado o de particulares: Pertenece a personas individuales o jurídicas en virtud de un título legal de dominio.

8 Modos de adquirir la propiedad o dominio

En la doctrina los modos son los hechos o actos jurídicos a los que la ley reconoce la virtud de originar el dominio en una persona. Los hechos jurídicos son acontecimientos o situaciones previstos por la norma y generadoras de consecuencias jurídicas dominicales, ejemplo, la muerte. Los actos jurídicos son acontecimientos o situaciones que son queridas o previstas por las personas y que tienen consecuencias jurídicas de dominio.

Tenemos entonces:

1 Hechos naturales – accesión, Actos estatales o de autoridad – la expropiación

2 Actos privados – convenios y contratos

9. Clasificación de los modos de adquirir el dominio:

La doctrina antigua o romana es dual: modos naturales y modos civiles. Clemente de Diego critica que todos los modos de adquirir el dominio son civiles porque para ser tales tienen que ser reconocidos por la ley, y al mismo tiempo, son naturales porque si la ley los reconoce es porque están acordes con la naturaleza.

La clasificación moderna:

- 1 Originarios: el derecho dominical se adquiere es independiente de toda relación jurídica anterior o preexistente, ejemplo, la accesión.
- 2 Derivativas: que tienen su causa u origen en una relación jurídica o anterior o preexistente. El mismo derecho adquirido se deriva de la transferencia de un derecho anterior o preexistente.

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

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

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

10. El origen del registro general de la propiedad

El inicio del funcionamiento del Registro General de la Propiedad en Guatemala data de la época del General Justo Rufino Barrios, en el año 1877. A través de los años y atendiendo las necesidades de cada época, se fueron creando registros en otros departamentos y a su vez eliminando registros de otros, hasta llegar hoy en día, mas de 130 años después de su creación, a tener dos registros, el Registro General de la Zona Central, con carácter de Registro General, con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango.

Desde 1976 el Registro General de la Propiedad se encuentra ubicado en el edificio situado en la 9ª Avenida 14-25 de la zona 1 de la capital de Guatemala, edificio que albergó por muchos años a la Corte Suprema de Justicia. En cuanto a sus instalaciones y procedimientos, el Registro General de la Propiedad contaba con una infraestructura y sistema operacional que venía acarreado desde el siglo XIX, contando con instalaciones y equipo de trabajo obsoletos y totalmente inadecuado para que el Registro cumpliera eficazmente con su trabajo.

El sistema de llevar a cabo las operaciones relacionadas con fincas era un sistema manual, las operaciones de los documentos presentados eran lentas y el proceso de presentación, operación y devolución de un documento podía durar meses. Tras una serie de modificaciones estructurales y la implementación de tecnología informática de punta, el Registro General de la Propiedad ofrece hoy en día servicios más ágiles, rápidos y certeros en el cumplimiento de sus funciones y siempre observando garantizar a los usuarios la seguridad jurídica registral.

El proceso de modernización del Registro de la Propiedad dio inicio en el año 1996 con la implementación de un sistema de operación electrónico y la

digitalización de los libros físicos, pero es a partir de 2004 que arranca una evidente modernización y remodelación de sus instalaciones físicas y equipo a utilizar, revisando integralmente todos sus procesos, lo que permite una atención y servicio ágil, en beneficio de los usuarios y de la sociedad guatemalteca en su conjunto.

El Registro de la Propiedad de Guatemala data del año 1776, el cual nació con el nombre de Registro Hipotecario. Actualmente dicha institución tiene su fundamento Constitucional en el artículo 230 de la Carta Magna. Actualmente, el Registro se encuentra ubicado en la 9 avenida y 14 calle de la zona 1.

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

Encontramos por ejemplo: Departamento de Bienes del Estado en el Ministerio de Finanzas Públicas: Este lleva un control de los bienes adscritos a los diferentes ministerios.

El DICABI (Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles): Lleva un control inmobiliario para determinar el valor de los bienes para efectos fiscales, y controlar que la inscripción de los bienes concuerden con la realidad física de los mismos.

Catastro Municipal: Este se encuentra en todas las municipalidades del país, para efectos también fiscales, es decir del pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles.

OCRET (Oficina de Control de las Reservas del Estado): Está encargada de dar en arrendamiento bienes ubicados en áreas de reserva de la nación.

Fondo de Tierras: Es una entidad descentralizada del Estado, cuya función principal es facilitar el acceso a la tierra en propiedad a personas carentes de recursos, esta lleva un control de las fincas rústicas con vocación agropecuaria, forestal e hidrobiológica inscritas a favor del Estado; Tierras rurales que no estén inscritas a favor de particulares y tierras que se adquieran por la venta de excesos.

11. Registro central para toda la información sobre las propiedades

Actualmente el Registro Central de Guatemala, con sede en la ciudad capital, es el registro base o central en donde se encuentra toda la información la cual comprende los departamentos de Guatemala, Sacatepequez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Peten (con actual agencia), Alta Verapaz y Baja Verapaz. Tendrá a su cargo el registro de las demás zonas que no lo tengan propio y como Registro General, el control y vigilancia de los demás Registros de la Propiedad (artículo 1216 del Código Civil).

En Guatemala, se le conoce como registro central por su ubicación, ya que las funciones de los registros están determinadas por territorio, no por su importancia y manejo de la información registral, pues la información que se maneja en la ciudad capital, no es de conocimiento del Registro de Quetzaltenango y viceversa. Son entidades autónomas e independientes, tanto así que el Registro Central se encuentra en estos momentos modernizado y el Registro de Quetzaltenango todavía se opera manualmente.

El segundo registro con sede en la ciudad de Quetzaltenango, abarca una zona registra territorial que cubre los departamentos de Retalhuleu, Suchitepequéz, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiche, San Marcos y Quetzaltenango.

12. Obligaciones del registro general de la propiedad

El registro de la propiedad es una institución pública, la cual tiene a su cargo toda anotación, cancelación e inscripción de todos aquellos actos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables. La primera obligación que surge a raíz de la creación del Registro de la Propiedad es la necesidad de designar a la persona idónea que ejercite su cargo con toda honorabilidad y es por tal razón, que cada registro debe de contar con un Registrador.

13. Libros deben de llevarse en el registro de la propiedad.

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

- 1 De entrega de documentos;
- 2 De inscripciones;
- 3 De cuadros estadísticos; y
- 4 Además de los libros ordenados por el Código Civil, según el artículo 4 del Reglamento del Registro General de la Propiedad (Acuerdo Gubernativo 359-87).
- 5 El Registro llevará los siguientes: Libros de Prendas: Común, Agraria, Ganadera, Agrícola-Industrial, de Vehículos Motorizados y de Prensas de Bienes muebles por adquirir.
- 6 De propiedad Horizontal;
- 7 De inscripciones Especiales;
- 8 De Vehículos Motorizados;
- 9 De Naves y Aeronaves; ·

10 De Minas; ·

11 De concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable o no renovable;

12 De Avisos Notariales de Testamentos y Donaciones por causa de muerte; y

13 Cualquier otro que sea necesario para el buen funcionamiento de la institución.

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

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

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

No obstante que en Guatemala la inscripción de los contratos y actos contenidos en títulos o documentos privarlo de los efectos que produce su inscripción y que fueron señalados, especialmente constituye un acto voluntario con efectos declarativos no constitutivos, cabe señalar las consecuencias de omitir el registro:

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

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

c) Responsabilidad Registral de los Terceros: Si el negocio contenido en un instrumento inscribible llega al registro, se produce su cognoscibilidad potencial erga omnes, por lo que nadie podrá alegar ignorancia ni buen fe, sino indaga en el organismo creado a ese efecto, incurrirá en culpa lata y no podrá escudarse en su propia negligencia.

d) Responsabilidad del Registrador o del Registro de la Propiedad: El Registrador es nombrado por el Presidente de la República por medio de Acuerdo Gubernativo a través del Ministerio de Gobernación y es responsable por los daños o perjuicios que ocasione en el ejercicio de sus funciones, sin perjuicio de las sanciones penales que llegaran a corresponder. Los Registros de la Propiedad en Guatemala estarán sometidos a una inspección a cargo del Juez de Primera Instancia Civil que designe la Corte Suprema de Justicia, quienes visitarán los registros para darse cuenta de la marcha de los mismos, estado de los libros y archivos, etc.

Entonces, el Código Civil en el artículo 1219 indica: Si los jueces notaren alguna falta de formalidad por parte de los registradores en el modo de llevar el Registro, o en el arreglo de los documentos que a él corresponda, dictarán las disposiciones necesarias para corregirla y, en su caso, sancionarán a los registradores en la forma que establece este Código. El artículo 1238 del Código Civil al respecto indica: Las infracciones de esta ley o de los reglamentos relativos al Registro cometidos por los Registradores, aunque no causen perjuicio a tercero, no constituyan delito, serán castigados con multas de cinco a cincuenta quetzales. La multa será impuesta por el juez del departamento a que corresponda el Registro y sin más trámite que las diligencias necesarias para averiguar el hecho. Quedan al penado expeditos los recursos legales. El importe de las multas ingresará a los fondos de justicia.

Asimismo, cabe recordar que el Registrador es solidariamente responsable con aquél que por su culpa aparezca exonerado de alguna obligación o gravamen.

Para el efecto dispone la ley que los Registradores antes de entrar a ejercer sus cargos, garantizan las responsabilidades en que pudieran incurrir, con hipoteca o fianza, la cual se cancelará hasta un año después de haber cesado en el cargo, salvo que hubiere pendiente alguna reclamación en cuyo caso la cancelación queda sujeto a las resultas del juicio.

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

14. Registro de la propiedad como carácter obligatorio.

Si bien el registro, no es constitutivo de derechos, sino declarativo, en todo caso el registro es obligatorio para todos los actos y contratos inscribibles. En ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción que no hubieren sido razonados por el registrador.

Además, la inscripción en el Registro se hace para protección del derecho contra terceros, y sobre esto: Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro.....

En la legislación guatemalteca hay actos o contratos que es obligatorio que se inscriban, sin embargo su omisión no invalida el contrato celebrado. Sin embargo, los contratos serán válidos y las partes pueden compelerse al otorgamiento de escritura pública, si se establecieron sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escrita.. Deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez.

El registro de un bien o un derecho le otorga al poseedor una seguridad sobre su derecho, a través de dicha inscripción, y esto se realiza para proteger a la persona de amenazas que puedan surgir de terceras personas.

Hay que recordar de nuevo que el Registro tiene una función declarativa, no constitutiva y a raíz de esto cualquier persona que logre demostrar por las vías legales señaladas que lo que aparece inscrito no es real o no corresponde puede ser invalidado.

En Guatemala existe una gran cantidad de propiedades sin inscribir, cuyas causas son de lo más variado, pero que implican factores sociales, económicos, etc. Existen propiedades que se vienen transmitiendo entre generaciones de una misma familia, mediante una simple carta o documento privado. Para solucionar este problema se emitió la Ley de Titulación Supletoria, que regula el trámite a seguir en estos casos para adquirir la inscripción de dominio. Esta ley ya fue analizada en la pregunta número dos referente al marco teórico sobre derechos reales, y la ley se adjunta en el libro rojo de Legislación Registral, con la nueva ley de registro e información catastral esta ley no tendrá efecto en virtud que esta institución fue creada con el objeto de que todas las personas que carezcan de títulos sobre los bienes los obtengan.

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

CAPÍTULO IV

1. Análisis jurídico del Decreto numero cuarenta y uno guión dos mil cinco del Congreso de la Republica el cual contiene la Ley del Registro de Información Catastral.

El presente trabajo de investigación versa sobre la forma como se esta implementando y la desinformación que existe acerca del decreto numero cuarenta y uno guión dos mil cinco del Congreso de la Republica el cual contiene la Ley de Registro de Información Catastral, haciendo ver de manera analítica desde el punto social y jurídico.

En la actualidad según estadísticas del Centro de investigación y Estadística Nacional, la mayoría de tierras no están Inscritas, y con la creación de esta nueva ley, se crea una nueva institución pública como lo es el Registro de Información Catastral, que tiene que trabajar en conjunto con el Registro General de la Propiedad, con el objeto de establecer, mantener, definir políticas, estrategias, diligenciar inscripciones de fincas inscritas y actualizar el catastro nacional, según lo preceptuado en el presente decreto (cuarenta y uno guión dos mil cinco del Congreso de la República).

Jurídicamente las contradicciones que existe con la Ley de Titulación Supletoria, en razón de que el decreto 41-2005 implementa un nuevo procedimiento para la inscripción de fincas no registradas, a partir de que una zona es declarada en proceso catastral, para su registro así como la titulación masiva de oficio y gratuita de los predios que carezcan de inscripción registral.

En virtud que paulatinamente derogara la Ley de Titulación Supletoria, y que no existe un estudio de las consecuencias que puede ocasionar esta transición. Esto en relación de carácter notarial viene a finalizar con la titulación supletoria y el notario queda sustituido por el registro de información catastral.

Analizando esta situación, bajo ese punto de vista, se puede manifestar de manera fehaciente de la existencia de desinformación al respecto del Registro de Información Catastral.

Existe preocupación dentro del sistema jurídico nacional y de la gran mayoría compuesta por la población de escasos recursos de nuestro país, en el sentido de tener la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra.

Es por la existencia de los Acuerdos de Paz Firme y Duraderos, firmados por el Estado de Guatemala, lo que permite la creación de un nuevo registro estatal el cual contendrá toda la información catastral del país, así como el nuevo procedimiento para la titulación especial de tierras en el país, el cual permite aparentemente asegurar que las adquisiciones de tierras tengan una certeza y seguridad jurídica mayor.

La ley de catastro ya fue aprobada y publicada el 20 de julio y se encuentra vigente a partir del 20 de agosto mediante el decreto ley 41-2005, con el nombre de Registro de Información Catastral (RIC).

Pero ¿qué es catastro y por qué es importante? Veamos esta definición: Es un inventario o censo debidamente actualizado, ordenado y clasificado de la propiedad inmueble y de los recursos naturales, que tiene por objeto obtener la información descriptiva de ésta en sus marcos jurídico, físico y económico, de tal

manera que sirva para sus aplicaciones en los planes de desarrollo político-social y económico de un país? (Adolfo Vides Celis).

Otra definición: es una estadística gráfica de la propiedad y de la riqueza inmueble, mediante la cual se obtiene el conocimiento real del territorio de un país para los distintos efectos civiles, fiscales, económicos y administrativos (Rayo Villanova).

El catastro es importante, ya que sabiendo cómo están conformados los bienes inmuebles, áreas de recursos naturales, de recreo, turísticos, etc., podemos planificar y estimar hacia dónde queremos ir como nación y cómo lo podemos hacer.

Además, al identificarlos plenamente, se pueden inscribir en los registros respectivos, para darle certeza y operatividad a la propiedad privada.

Muchas personas poseen un bien, o sea que han vivido allí por muchos años, y probablemente es una herencia de sus padres; sin embargo, legalmente no lo tienen, o carecen de una identificación registral que acredite el dominio total del inmueble. También el Estado no sabe a ciencia cierta cuantos y que bienes posee.

¿Cómo se hace un catastro? El procedimiento es a través de:

1) Establecimiento: Inicialmente se investigan los inmuebles para determinar en qué estado se encuentran dentro de una zona determinada, tanto en los aspectos físicos como en los legales.

Aspectos físicos: Son el conjunto de datos que permiten identificar un inmueble plenamente, a la vez que definen, sin lugar a dudas, su ubicación con respecto de los inmuebles colindantes, así como con relación al territorio nacional.

Aspectos legales: Es la información obtenida a través de documentos, testimonios, encuestas y otros datos, que permitirán demostrar la posesión y tenencia del bien.

2) Mantenimiento: Ésta es la parte medular del catastro, dado que los bienes inmuebles son entes con vida propia, se desmembran, se unifican. De manera que el catastro no es solamente una fotografía del país tomada el día de hoy.

Es un proceso constante y permanente, pues vemos cada año el apareamiento de nuevas urbanizaciones, nuevos asentamientos, y otros cambios que suceden en nuestra geografía

La ruta hacia la prosperidad del desarrollo rural y de las economías campesinas tiene su punto de partida en un escenario local. Su espacio de cobertura es el territorio sobre el cuál, se desplaza el desarrollo en un vehículo llamado "productividad", cuya velocidad está en función de los tiempos de planificación del municipio y su aceleración queda determinada por los ritmos con que se muevan los rendimientos de escala y de alcance que se generen en la inversión empresarial de los capitales.

La figura anterior tiene amplio sentido, especialmente si existe certeza registro/catastral del predio o finca. Esta mutua relación de certeza registro/catastral queda fortalecida cuando existe un sistema de catastro sosteniblemente actualizado y descentralizado, con capacidades para vincularse con el Sistema de Registro General de la Propiedad. Expertos en el tema aseguran que las economías del campo, en general, tienen su principal fortaleza

en el reconocimiento a la propiedad privada y en la estabilidad monetaria, cambiaria y crediticia de un país. En un sentido amplio, debemos reconocer que Guatemala ha venido avanzando en el mejoramiento de sus procesos. Cuenta con un Registro de Información Catastral (RIC), con importantes innovaciones permitidas por su Ley, Decreto 41-2005. Una de las innovaciones es que en su estructura organizativa están integradas las Direcciones Municipales de Registro de Información Catastral, (artículo No. 08). Esto fortalece al gobierno municipal, pues permite descentralizar la toma de decisiones y desconcentrar activos y atribuciones desde lo central a la periferia (lo local). Desde luego, no se debe perder de vista que la descentralización es un proceso que se implementa sobre la base de la gradualidad. Ahora bien, ¡cómo son las cosas! existen, para bien del sistema de información catastral y su descentralización, tres leyes. Estas son: la Ley General de Descentralización, el nuevo Código Municipal -Decreto 12-2002- y la Ley de los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural. Para los efectos de descentralizar el sistema de información catastral, el RIC debe apoyarse en ambos: en la estructura de los Consejos de Desarrollo Departamental y Municipal y en el nuevo Código Municipal, especialmente en las mancomunidades de municipios. La comunidad juega un papel clave en el monitoreo y actualización del catastro. Este será el mejor aporte para la actualización del RIC.

2. La naturaleza y objeto del registro de información catastral

El Registro de Información Catastral, es la autoridad competente en materia catastral, que tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, según lo preceptuado en el artículo 2 de la Ley del Registro de Información Catastral y sus reglamentos. Todas sus actuaciones y registros son públicos. Los interesados tienen derecho a obtener en un tiempo prudencial, con las formalidades de ley y sin limitación alguna, informes, copias, reproducciones y certificaciones de las actuaciones a costa del interesado, en este caso cuando se

refiere a tiempo prudencial esta ley es ambigua al respecto en virtud que en nuestro país lastimosamente no se cumple con los plazos cuando se establecen mucho menos si se deja a criterio de quien la ostenta.

3. De las funciones del registro de información catastral.

Es muy importante tomar en cuenta sus funciones pero es necesario que el estado de a conocer estas funciones ya que hasta el momento la mayoría de población ignora acerca de esta institución y sus funciones.

El registro de información catastral tendrá las funciones siguientes:

- I. Establecer, mantener y actualizar el catastro nacional de acuerdo a lo preceptuado en la presente ley y sus reglamentos.
- II. Definir políticas, estrategias y planes de trabajo en materia catastral.
- III. Registrar y actualizar la información catastral como responsabilidad exclusiva del Estado, y extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y de cualquier otro documento que esté disponible.
- IV. Definir políticas para percibir y administrar los ingresos provenientes de la prestación de servicios y venta de productos catastrales.
A lo cual se debería también de nombrar una comisión de transparencia dentro de la misma, para evitar así las apropiaciones indebidas, como en la mayoría de instituciones gubernamentales.
- V. Proveer al Registro de la Propiedad la información que en los análisis realizados en el proceso catastral se determine que es susceptible de saneamiento, coordinando las actividades para tal efecto.

VI. VI. Coadyuvar en los estudios necesarios para la definición de los problemas nacionales relativos a la propiedad y tenencia de la tierra y en las propuestas jurídicas de su solución.

VII. Promover el intercambio y la coordinación de la información básica del RIC con la de otras instituciones, a efecto de obtener su máximo aprovechamiento en beneficio del desarrollo nacional.

VIII. Coordinar con el Registro de la Propiedad la información básica Registro-Catastro.

IX. Evaluar periódicamente todos los procedimientos del proceso catastral para proveer a su actualización tecnológica.

X. Coordinar con el Instituto Geográfico Nacional para la elaboración de la base cartográfica y la obtención de información de límites municipales y departamentales.

XI. Proveer informes y estudios técnicos de las zonas en proceso catastral o catastrado a las instituciones responsables de la resolución de conflictos agrarios, a aquellas encargadas de programas de adjudicación de tierra y de regularización de la tenencia de la misma y a cualquiera otra institución estatal o privada que lo solicite.

XII. Cooperar con las autoridades administrativas, judiciales, municipales y otros entes públicos cuando éstas requieran informes en materia catastral.

XIII. Apoyar a los órganos jurisdiccionales en los expertajes necesarios para solución de conflictos, en los que exista dificultad de ubicación espacial de fincas,

siempre que se trate de zonas en proceso catastral, zonas declaradas catastradas o zonas que hubieran sido objeto de catastro focalizado.

XIV. Celebrar convenios con las autoridades administrativas, municipales y otros entes públicos y privados que requieran información o estudios catastrales, o bien proporcionar información y asesoría gratuita de interés para los usuarios catastrales.

XV. Promover y divulgar el proceso catastral en coordinación con las municipalidades, las autoridades comunitarias y las organizaciones de la sociedad civil, por todos los medios posibles y en los distintos idiomas que se hablan en el país, cuando así se requiera.

Lamentablemente hasta el momento la población sigue desinformada.

XVI. Coordinar con las oficinas de ordenamiento territorial y control inmobiliario de las municipalidades o las oficinas que cumplan dichas funciones, para la aplicación de la presente ley y sus reglamentos.

XVII. Planificar y ejecutar un proceso permanente de formación y capacitación para el desarrollo territorial y catastral.

XVIII. Autorizar a técnicos y/o profesionales egresados de carreras afines a la Agrimensura, para la realización de operaciones catastrales, de los cuales llevará un registro.

4. Algunas definiciones utilizadas en la ley del registro de información catastral.

a) Catastro nacional: Es el inventario técnico para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, representada en forma gráfica y descriptiva, de todos los predios del territorio nacional. Dicha información, que es susceptible de ser complementada con otra de diversa índole, conformará el Centro Nacional de Información Registro-Catastral, disponible para usos multifinalitarios.

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

c) Certificación catastral: Es el documento expedido por el Registro de Información Catastral que contiene toda la información catastral sobre un predio.

d) Diagnóstico de propiedad: Es una actividad de investigación que permite conocer por medio de la información del Registro de la Propiedad la situación del derecho de propiedad sobre la tierra en un municipio, departamento o región del territorio nacional.

e) Levantamiento catastral: Es una de las fases técnicas del establecimiento catastral que consiste en la obtención en campo de los datos físicos y descriptivos

de los predios, y de sus respectivos propietarios, poseedores o tenedores en determinado sector del territorio nacional.

f) Mantenimiento registro-catastral: El mantenimiento registro- catastral es el conjunto de actividades jurídicas, técnicas y administrativas permanentes y necesarias para inscribir, tanto en el Registro de Información Catastral como en el Registro de la Propiedad, los cambios relativos al predio y al propietario, respectivamente.

g) Política catastral: Conjunto de planes, programas, proyectos y acciones que desarrolla el Registro de Información Catastral, relacionados con las modalidades administrativas, financieras, técnicas y sociales de la ejecución del proceso catastral.

h) Poseedor: Quien sin ser el propietario ejerce sobre un predio todas o algunas de las facultades inherentes al dominio. No es poseedor el que posee en nombre o representación del propietario o quien disfruta del predio por actos puramente facultativos o de simple tolerancia permitida por el propietario.

i) Predio catastrado: Es aquél en el cual se han consumado las operaciones técnicas del análisis catastral y jurídico, y que han obtenido la declaración correspondiente.

j) Predio catastrado regular: Es aquel predio en el cual, habiéndose consumado las operaciones de análisis catastral y jurídico, los datos de la investigación registral y los obtenidos en el levantamiento de información catastral coinciden, y que, por consiguiente, ha obtenido la declaración a que se refiere el artículo treinta y cuatro de la presente ley.

k) Predio catastrado irregular: Es el predio que, después del análisis catastral y jurídico, no está inscrito en el Registro de la Propiedad, o estando inscrito presenta irregularidades de las tipificadas en los artículos treinta y siete y treinta y ocho, y que, por consiguiente, ha obtenido la declaración a que se refiere el artículo treinta y cinco de la presente ley.

l) Zona Catastrada: Es la parte del territorio nacional donde el proceso de establecimiento del catastro ha concluido por declaración oficial, y cuyos datos obtenidos se han incorporado, para su mantenimiento registro-catastral, al RIC.

m) Zona en proceso catastral: Es la parte del territorio nacional determinada y declarada así por el órgano competente, donde se desarrollan actividades para el establecimiento catastral.

5. Naturaleza y elementos constitutivos

La Naturaleza del Catastro Nacional. El catastro es un instrumento técnico de desarrollo con información disponible para múltiples fines. Es un registro básico, gráfico y descriptivo de tipo predial, orientado a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra.

Elementos constitutivos. El archivo básico del Registro de Información Catastral se integra con los siguientes elementos:

- a) Diagnóstico de propiedad
- b) Fichas de recopilación de información de campo y de registro
- c) Material cartográfico y fotográfico con información catastral
- d) Actas de verificación de mojones y linderos
- e) Planos topográficos autorizados por profesionales o técnicos competentes.

- f) Planos para el Registro de Información Catastral de los predios
- g) Listados de coordenadas de los vértices o esquineros de los predios en el Centro de referencia nacional
- h) Derroteros
- i) Informes circunstanciados por predio de análisis catastrales
- j) Declaraciones de predio catastrado regular e irregular
- k) Memorias de cálculo
- l) índices alfanuméricos
- m) La constancia de posicionamiento de puntos de vértices o esquineros
- n) Formularios de dudas a campo o a registro y sus resoluciones
- o) Los expedientes que tengan presentada solicitud de revisión técnica.
- p) Código de Clasificación Catastral
- q) Otros documentos gráficos y descriptivos que se consideren de importancia para el Registro de Información Catastral.

6. Acciones y procedimientos catastrales

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

En el establecimiento del Catastro, las mediciones de polígonos catastrales y predios deberán estar referenciados al Sistema Geográfico Nacional. El establecimiento Catastral deberá proporcionar, entre otras, la siguiente información sobre: Esquineros, mojones, linderos, ubicación espacial, colindancias, áreas de los predios y cualquier otra característica que se considere útil de acuerdo al reglamento de esta ley.

Las acciones catastrales son competencia del RIC, y sus actividades técnicas podrán ser realizadas por administración directa, subcontratación o contrato. En todos los casos, las costas del proceso correrán a cargo del RIC. La coordinación, dirección, análisis catastral y jurídico no son delegables.

Durante este proceso, las personas que tengan o consideren tener derechos sobre el predio, podrán hacerse acompañar, a su costa, por asesores técnicos o jurídicos que considere convenientes. Se garantiza al interesado y a sus asesores el acceso a la información obtenida en cada una de las etapas finalizadas del establecimiento catastral.

Como una etapa preparatoria para las actividades catastrales, y con la suficiente antelación a la declaratoria de zonas en proceso catastral, el RIC investigará el derecho real de propiedad y los datos físicos de las fincas que correspondan a cada municipio, formulando' el diagnóstico correspondiente. Para esta

investigación el RIC recopilará información pertinente en cualquiera de los archivos y libros que posee el Registro de la Propiedad y en cualquier otro, archivo público que posea documentos relacionados con la tenencia de la tierra, para lo cual establecerá la coordinación que lo expedito.

Para tal efecto, el Registro de la Propiedad y demás instituciones tienen la obligación de permitir el acceso gratuito a la información.

Previo al levantamiento predial, el RIC, en coordinación con los Concejos Municipales y los Alcaldes Auxiliares, con la participación de las autoridades tradicionales y comunitarias, y aquellas instituciones y organizaciones gubernamentales y no gubernamentales que tengan presencia en la zona catastral, diseñará y pondrá en marcha un proceso de comunicación y difusión por diferentes medios y en los idiomas que se hablen en dicha zona.

Para ese efecto se considerarán los aspectos culturales, antropológicos, sociológicos, y todos aquellos que sean importantes para el logro de los objetivos de comunicar y difundir el proceso de establecimiento del catastro. El proceso de comunicación social deberá continuar durante la ejecución de las siguientes fases del establecimiento catastral y en su mantenimiento, para contar con la cooperación y participación de la población.

El proceso de establecimiento catastral dará inicio dentro de los cien días calendario siguiente a la fecha de la declaratoria de zona en proceso catastral.

El proceso para el establecimiento del catastro será el siguiente:

a) Levantamiento de información catastral. Los técnicos del RIC se presentarán a cada uno de los predios, de acuerdo con la planificación establecida, requiriendo a los propietarios, poseedores o tenedores de los mismos, la información que se describe en la ficha de investigación de campo y la concerniente a vértices o mojones, linderos y áreas del predio que ha de identificarse en el material fotográfico o de cualquier otra naturaleza.

Por declaración del propietario, poseedor o tenedor, la información que se recabe en la fase de levantamiento de información catastral quedará consignada en la ficha de investigación de campo.

Previo al cierre del análisis catastral, 'los resultados preliminares deberán ser presentados a la población, en el área urbana a nivel de barrio, y en las áreas rurales a nivel comunitario de aldea, con el objeto de hacerlo del conocimiento público y recabar información adicional necesaria para dicho análisis.

Concluido el proceso de establecimiento catastral en una zona determinada, y agotado el procedimiento a que se refiere el primer párrafo del inciso a) del artículo anterior, el Consejo Directivo del RIC la declarará zona catastrada, y derivado de ello, los datos contenidos en lo referente a las descripciones físicas de los predios regulares e irregulares, únicamente se modificarán por las operaciones normales de mantenimiento registro-catastral que practique el Registro de Información Catastral y el Registro de la Propiedad, tendentes a mantener la exactitud de la información.

Esta declaratoria debe ser difundida ampliamente para conocimiento de la población en general, y en particular para los titulares de los predios comprendidos en la zona catastrada.

En los casos en que conste en el acta de verificación de mojones y linderos, la inconformidad de los titulares de los predios y sus colindantes, el RIC, después de la fase de análisis catastral, citará a las partes para proponerles una solución conciliatoria. El RIC, para este propósito, podrá solicitar la intervención de la institución que oficialmente esté constituida para mediar en estos asuntos, de conformidad con lo que establezca el reglamento de esta ley.

Esperemos todos los guatemaltecos que en esta fase no se den actos de corrupción y sobornos.

A solicitud de parte interesada solicitarán participar en calidad de mediadores o amigos compondores las autoridades comunitarias que conozcan el problema y puedan aportar a su solución. Cuando se trate de solucionar controversias entre población indígena, el RIC deberá aplicar los métodos de resolución propuestos por las partes, y que tradicional y culturalmente utilizan.

Si hubiere acuerdo y las partes manifestaran su conformidad, se levantará acta de la conciliación y los Técnicos Catastrales determinarán los vértices de los linderos, de ser posible los materializarán y luego registrarán en el material cartográfico tales vértices y los linderos aceptados. Si transcurrido un plazo de sesenta días sin que se llegue a ningún acuerdo, el RIC continuará el análisis jurídico y emitirá Declaración de Predio Catastrado Irregular, para que las partes puedan promover las acciones correspondientes.

7. De la ausencia o incomparecencia del propietario del bien inmueble.

Si no fuere localizado el propietario, poseedor o tenedor de un predio, se identificará a éste con los datos que refieran sus colindantes, citándosele por edicto publicado por una sola vez en el Diario Oficial, así como por un aviso puesto en un lugar visible de la municipalidad que corresponda, para que se manifieste sobre la ubicación de mojones y linderos y complete la información requerida.

Si el interesado no compareciere dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la publicación, se tendrán por definidos los mojones y linderos consignados por los colindantes y los que resulten del análisis catastral.

Esto es completamente atroz, en virtud que muchas personas viajan al extranjero por enfermedad, por superación personal u otra razón y no precisamente por unos días muchas veces por años por lo cual no sería legal que el colindante estableciera los mojones de la propiedad de otro en virtud que pudiera el colindante aprovecharse de esta situación y apropiarse indebidamente de un bien inmueble.

8. Derogación de la ley de Titulación Supletoria

Con la implementación de la Ley del Registro Catastral concluye la ley de situación Supletoria ya que implícitamente esta ley ya no tendrá objeto de ser, en cuanto la nueva ley absorba la zona a catastrar. De esta manera finaliza también la función notarial en el procedimiento de titulación supletoria. A lo cual es una desventaja para el ámbito notarial.

A partir de que una zona sea declarada en proceso catastral, y considerando que tal proceso tiende al levantamiento de información integral de todos los predios del territorio nacional con la mayor exactitud y a establecer su extensión precisa, así como a la ubicación de derechos de las fincas pro indivisas, y a la titulación masiva, de oficio y gratuita de los predios que carezcan de inscripción registral, y así proveer a su regularización, no serán aplicables en esa zona las siguientes leyes: Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura, Decreto Gubernativo 1786 y sus reformas; Ley de Rectificación de Áreas, Decreto Ley 125-83; Ley de Titulación Supletoria para el Estado y las Municipalidades, Decreto Ley 14185.

Todas las diligencias que al inicio de la vigencia de la presente ley se encuentren en trámite de conformidad con las leyes anteriormente citadas, el interesado podrá continuarlas hasta su fenecimiento, y en tal caso dará aviso de tal situación al RIC; o bien desistirlas y someterse al procedimiento establecido en el título VII de esta ley, según fuere el caso.

CONCLUSIONES:

- 1.** El catastro es un sistema de información del territorio que contiene los datos físicos, jurídicos y económicos de todos los bienes inmuebles y se le considera como una base de datos inmobiliaria al servicio de todas las administraciones y del ciudadano.
- 2.** Catastro es una estadística gráfica de la propiedad y de la riqueza inmueble, mediante la cual se obtiene el conocimiento real del territorio de un país para los distintos efectos civiles, fiscales, económicos y administrativos.
- 3.** El catastro es importante, ya que sabiendo cómo están conformados los bienes inmuebles, áreas de recursos naturales, de recreo, turísticos, etc., podemos planificar y estimar hacia dónde queremos ir como nación y cómo lo podemos hacer.
- 4.** El Registro de Información Catastral, es la autoridad competente en materia catastral, que tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, según lo preceptuado en el artículo 2 de la Ley del Registro de Información Catastral y sus reglamentos. Todas sus actuaciones y registros son públicos. Los interesados tienen derecho a obtener en un tiempo prudencial, con las formalidades de ley y sin limitación alguna, informes, copias, reproducciones y certificaciones de las actuaciones a costa del interesado, en este caso cuando se refiere a tiempo prudencial esta ley es ambigua al respecto en virtud que en nuestro país lastimosamente no se cumple con los plazos cuando se establecen mucho menos si se deja a criterio de quien la ostenta.

RECOMENDACIONES:

- 1.** El Estado de Guatemala debe dar a conocer la Ley de Información Catastral en virtud que la población se encuentra desinformada, aunque la constitución prohíbe la ignorancia de la ley, ya que el Registro de Información Catastral compromete la seguridad jurídica del ordenamiento jurídico interno al desconocerse sus funciones en el país.
- 2.** Es necesario que los Alcaldes Municipales se capaciten con respecto a la Ley de Información Catastral, para dar apoyo a los vecinos de su municipio y no quedarse en la ignorancia como en la actualidad.
- 3.** El Registrador de Información Catastral debe dar a conocer la ley que lo acredita como tal para que en un sentido amplio, la población guatemalteca pueda reconocer que Guatemala ha venido avanzando en el mejoramiento de sus procesos en virtud que cuenta con un Registro de Información Catastral (RIC), con importantes innovaciones permitidas por su Ley, Decreto 41-2005, .
- 4.** Las autoridades del Registro de Información Catastral, deben dar asesoría a las personas afectas por la ignorancia de la ley que regulara el catastro, para garantizar los enunciados de nuestra carta magna como lo es la publicidad.

BIBLIOGRAFÍA:

BOLAÑOS MARTÍNEZ, Rodolfo Estuardo, **Importancia y necesidad de informatizar el Registro de la Propiedad en Guatemala**. Tesis de la Universidad Francisco Marroquín, Facultad de Ingeniería en Sistemas y Ciencias de la Computación. Guatemala, 1998.

ESPINOZA SOLARES, Mario René, **Certificación de documentos registrales para su inscripción o rechazo en el Registro de la Propiedad**. Tesis de la Universidad Rafael Landívar. Guatemala 1991.

INSTITUTO GUATEMALTECO DE DERECHO NOTARIAL, **Seminario para secretarías, procuradores y asistentes denotarios y estudiantes de Derecho**. Guatemala, julio de 1999.

ORTEGA PIVARAL, Manola, **Funcionamiento del Registro General de la Propiedad, su modernización y Reforma**. Tesis de la Universidad Francisco Marroquín, facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala, 1997.

PAREDES FERNÁNDEZ, Jorge Arturo, **Modos de obtener la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles, su ampliación, modificación o enmienda y el beneficio del trámite de denuncia de Excesos en el Registro de la Propiedad por Notario**. Tesis de la Universidad de San Carlos de Guatemala, facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala, Marzo de 1989.

PUIG PEÑA, Federico, **Compendio de Derecho Civil Español**. Tomo II Derechos Reales. Ediciones Nauta, SA. Barcelona, 1966.

REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD. **XIV Encuentro Latinoamericano de consulta Registral**, Venezuela agosto de 1999, Guatemala, 1999.

REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD. **Jurisprudencia Registral y Criterios de Calificación**. Guatemala, 1997.

REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD. **Legislación Registral**. Guatemala, 1998.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Derecho Civil Bienes y Derechos Reales y Posesión**. El Nacional. México, 1942.

VALENCIA, Jaime Alfredo, **Propiedades sin Registro. Artículo publicado en Boletín del Registro de la Propiedad No. 73990** pág. 63. Guatemala, 1973.

VELÁSQUEZ Y VELÁSQUEZ, **Estudio de la Titulación Supletoria en la Legislación Guatemalteca**. Tesis de la Universidad Mariano Gálvez, facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala, noviembre de 1985.

VITERI, Ernesto R., **Los Contratos en el Derecho Civil Guatemalteco**. Guatemala, 1992.

Legislación:

Constitución Política de la Republica de Guatemala. Asamblea Nacional Constituyente, 1986.

Código Civil. Decreto Ley 106.

Ley del Registro de Información Catastral. Decreto ley 41-2005.

Ley de Titulación Supletoria. Decreto 49-70, del congreso de la Republica.