

**UNIVERSIDAD PANAMERICANA**  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia  
Programa de Actualización y Cierre Académico



**La Función notarial en la rectificación de áreas en zonas  
geográficamente no definidas por el Registro de  
Información Catastral, según el Decreto 41-2005**  
- Tesis de Licenciatura -

Gustavo Adolfo Barrientos López

Guatemala, octubre 2013

**La Función notarial en la rectificación de áreas en zonas  
geográficamente no definidas por el Registro de  
Información Catastral, según el Decreto 41-2005**

- Tesis de Licenciatura -

Gustavo Adolfo Barrientos López

Guatemala, octubre 2013

## **AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD PANAMERICANA**

Rector	M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus
Vicerrectora Académica y Secretaria General	M. Sc. Alba Aracely Rodríguez de González
Vicerrector Administrativo	M. A. César Augusto Custodio Cóbar

## **AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA**

Decano	M. Sc. Otto Ronaldo González Peña
Coordinador de exámenes privados	M. Sc. Mario Jo Chang
Coordinador del Departamento de Tesis	Dr. Erick Alfonso Álvarez Mancilla
Director del Programa de Tesis	Dr. Carlos Interiano
Coordinador de Cátedra	M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán
Asesor de Tesis	Lic. Roberto Samayoa
Revisor de Tesis	Lic. Carlos Ramiro Coronado Castellanos

# **TRIBUNAL EXAMINADOR**

## **Primera Fase**

Licda. Sandra Lorena Morales

Lic. Álvaro Reyes

Lic. Arturo Recinos Sosa

Licda. Carmela CHamalé

## **Segunda Fase**

Licda. Jacqueline Elizabeth Paz Vásquez

Lic. Carlos Guillermo Guerra

Licda. Nidia María Corsantes Arévalo

Lic. Luis Eduardo Lìpez

## **Tercera Fase**

Lic. Eduardo Galván

Licda. Licda. Jacqueline Elizabeth Paz Vásquez

Lic. Roberto Samayoa

Licda. María Victoria Arreaga

Lic. Manuel Guerra

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, diez de julio de dos mil trece.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **LA FUNCIÓN NOTARIAL EN LA RECTIFICACIÓN DE ÁREAS EN ZONAS GEOGRÁFICAMENTE NO DEFINIDAS POR EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL, SEGÚN EL DECRETO 41-2005**, presentado por **GUSTAVO ADOLFO BARRIENTOS LÓPEZ**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), reúne los requisitos de esta casa de Estudios, es procedente **APROBAR** dicho punto de tesis y para el efecto se nombra como Tutor al Licenciado **ROBERTO SAMAYOA**, para que realice la tutoría del punto de tesis aprobado.



**M. Sc. Otto Ronaldo González Peña**  
Decano de la Facultad de Ciencias  
Jurídicas y Justicia

**DICTAMEN DEL TUTOR DE TESIS DE LICENCIATURA**

Nombre del Estudiante: **GUSTAVO ADOLFO BARRIENTOS LÓPEZ**

Título de la tesis: **LA FUNCIÓN NOTARIAL EN LA RECTIFICACIÓN DE ÁREAS EN ZONAS GEOGRÁFICAMENTE NO DEFINIDAS POR EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL, SEGÚN EL DECRETO 41-2005**

El Tutor de Tesis,

**Considerando:**

**Primero:** Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

**Segundo:** Que ha leído el informe de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención realizó la investigación de rigor, atendiendo a un método y técnicas propias de esta modalidad académica.

**Tercero:** Que ha realizado todas las correcciones de contenido que le fueron planteadas en su oportunidad.

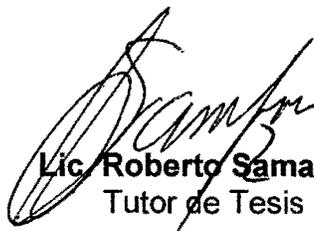
**Cuarto:** Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

**Por tanto,**

En su calidad de Tutor de Tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 19 de septiembre de 2013

**"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"**

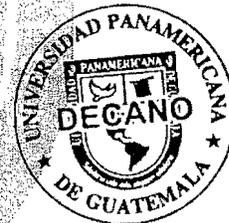
  
**Lic. Roberto Samayoa**  
Tutor de Tesis



UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, veinte de septiembre de dos mil trece.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **LA FUNCIÓN NOTARIAL EN LA RECTIFICACIÓN DE ÁREAS EN ZONAS GEOGRÁFICAMENTE NO DEFINIDAS POR EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL, SEGÚN EL DECRETO 41-2005**, presentado por **GUSTAVO ADOLFO BARRIENTOS LÓPEZ**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), ha cumplido con los dictámenes correspondientes del tutor nombrado, se designa como revisor metodológico al Licenciado **CARLOS RAMIRO CORONADO CASTELLANOS**, para que realice una revisión del trabajo presentado y emita su dictamen en forma pertinente.

**M. Sc. Otto Ronaldo González Peña**  
Decano de la Facultad de Ciencias  
Jurídicas y Justicia



**DICTAMEN DEL REVISOR DE TESIS DE LICENCIATURA**

Nombre del Estudiante: **GUSTAVO ADOLFO BARRIENTOS LÓPEZ**

Título de la tesis: **LA FUNCIÓN NOTARIAL EN LA RECTIFICACIÓN DE ÁREAS EN ZONAS GEOGRÁFICAMENTE NO DEFINIDAS POR EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL, SEGÚN EL DECRETO 41-2005**

El Revisor de Tesis,

**Considerando:**

**Primero:** Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

**Segundo:** Que ha leído el informe de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención realizó su trabajo atendiendo a un método y técnicas propias de esta modalidad académica.

**Tercero:** Que ha realizado todas las correcciones de redacción y estilo que le fueron planteadas en su oportunidad.

**Cuarto:** Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

**Por tanto,**

En su calidad de Revisor de Tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 17 de octubre de 2013

*"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"*

**Lic. Carlos Ramiro Coronado Castellanos**  
Revisor Metodológico de Tesis



**DICTAMEN DEL DIRECTOR DEL PROGRAMA DE TESIS**

Nombre del Estudiante: **GUSTAVO ADOLFO BARRIENTOS LÓPEZ**

Título de la tesis: **LA FUNCIÓN NOTARIAL EN LA RECTIFICACIÓN DE ÁREAS EN ZONAS GEOGRÁFICAMENTE NO DEFINIDAS POR EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL, SEGÚN EL DECRETO 41-2005**

El Director del programa de Tesis de Licenciatura,

**Considerando:**

**Primero:** Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

**Segundo:** Que el tutor responsable de dirigir su elaboración ha emitido dictamen favorable respecto al contenido del mismo.

**Tercero:** Que el revisor ha emitido dictamen favorable respecto a la redacción y estilo.

**Cuarto:** Que se tienen a la vista los dictámenes favorables del tutor y revisor respectivamente.

**Por tanto,**

En su calidad de Director del programa de tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 21 de octubre de 2013

**"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"**

**Dr. Carlos Interiano**

Director del programa de tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia



**ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA**

Nombre del Estudiante: **GUSTAVO ADOLFO BARRIENTOS LÓPEZ**

Título de la tesis: **LA FUNCIÓN NOTARIAL EN LA RECTIFICACIÓN DE ÁREAS EN ZONAS GEOGRÁFICAMENTE NO DEFINIDAS POR EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL, SEGÚN EL DECRETO 41-2005**

El Director del programa de tesis, y el Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia,

**Considerando:**

**Primero:** Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

**Segundo:** Que ha tenido a la vista los dictámenes del Tutor, Revisor, y del director del programa de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención ha llenado los requisitos académicos de su Tesis de Licenciatura, cuyo título obra en el informe de investigación.

**Por tanto,**

Se autoriza la impresión de dicho documento en el formato y características que están establecidas para este nivel académico.

Guatemala, 22 de octubre de 2013

**"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"**

  
**Dr. Carlos Interiano**  
Director del programa de tesis Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia



  
**Vo. Bo. M. Sc. Otto Ronaldo González Peña**  
Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia



**Nota:** para efectos legales, únicamente el sustentante es responsable del contenido del presente trabajo

## DEDICATORIA

- A Dios: Todo poderoso, guía de mi ser y amparo de nuestras necesidades. A mi madre celestial, mi amada virgencita María.
- A mis padres María Celestina López del Cid, mi madre terrenal, regalo y bendición de Dios, Juan Pablo Barrientos Rubio, siempre amado y en mi ser (Q.E.P.D.)
- A mis hijos Gustavo René, Pedro Pable, Diego José, Sofía del Rosario, que dios lo bendiga por siempre.
- A mis hermanos Ana Luisa, Byron Danilo, gracias a Dios por darlos como ejemplo.
- A mis sobrinos Ruth Marisol, Heber Omar, Juan Carlos, Alejandra Bernardette, bendiciones eternas.
- A la Licda. Silvia Esther Hernández. La mejor amiga que Dios me pudo haber dado en mi vida, y por su apoyo incondicional.
- A la Ing. Odette Pelaez. Gracias por su apoyo profesional y amistad.
- A la Doctora Edna Palomo. Muy especialmente a usted, por su apoyo profesional, gracias por enseñarme a conocerme cada día más.

A mí amada  
Guatemala.

Pedacito del cielo y terruño que me cobija  
amadamente.

A mis Catedráticos

Gracias por compartir sus conocimientos  
profesionales.

A los Licenciados

María Eugenia Prera de Barrera, Antonio Letona,  
Eddin I. Castro Alvarado. Gracias por su confianza  
y apoyo para lograr la meta que hoy se alcanza.

A ti, Isabella del  
Roció

Mi beba bella, (Q.E.P.D.), angelito de Dios, te  
quedré eternamente.

# Índice

Resumen	i
Palabras Clave	iii
Introducción	v
Normativas Legales	1
La función del notario, en la rectificación de áreas en zonas geográficas no definidas por el registro de información catastral (ric.), según el decreto 41-2005	21
Conclusiones	44
Referencias	46

## **Resumen**

El estado de Guatemala, con la finalidad de lograr la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra de los habitantes de la República, y basándose en sus deberes contenidos como preceptos dentro de la Constitución Política de la República de Guatemala y cumplimiento de los Acuerdos de Paz, en los cuales se establece la necesidad del cumplimiento de específico de la justicia agraria, la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra y el desarrollo sostenible y constante del campo en condiciones de igualdad.

Se establecieron los compromisos por parte del Gobierno de Guatemala, de crear y promover y establecer un sistema de registro, descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil, obligatoria y constante, de un Registro de Información Catastral.

En base al cumplimiento de estas obligaciones y deberes Constitucionales, con fecha quince de junio del año dos mil cinco, el Organismo Legislativo, promulgo y ordenó la publicación del Decreto 41-2005, “Ley del Registro de Información Catastral (RIC)”, el cual constituye un instrumento creado para establecer, mantener, el catastro nacional, así como también con la finalidad de coadyuvar en el estudio de los problemas nacionales relativos a la

propiedad, tenencia de las tierras y en las propuestas jurídicas de su solución.

El cumplimiento de esta ley por parte del Estado de Guatemala, tiene como finalidad primordial el establecimiento catastral, contribuir al desarrollo de los municipios y de mejorar las condiciones de vida de sus habitantes, puesto que en muchos de los municipios de la Republica. Los habitantes no cuentan con la debida y necesaria inscripción registral de los inmuebles rurales que ocupan y por ende no cuentan con un medio jurídico registral de demostrar la propiedad de los mismos.

Por ello se origina la ley del Registro de Información Catastral, para dar certeza en la posesión de la tierra en aquellos municipios donde esta no puede ser demostrada registralmente por los tenientes de la misma, situación no puede ser solucionada únicamente con la intermediación de un Notario por la vía de Jurisdicción voluntaria, ya que actualmente el Decreto Ley Número 125-83, Rectificación de Área, limita la intervención de Notarial a Bienes Inmuebles Urbanos.

Debido a esto, el RIC. Se ve en la necesidad de declarar ZONAS EN PROCESO CATASTRAL, para resolver la problemática de la tenencia y posesión de la tierra y poder lograr su registro correspondiente, en la actualidad estas zonas se encuentran

circunscritas a sesenta y cuatro (64) municipios de la totalidad de la república, pero en las áreas no urbanas donde si se cuenta con los registros de las propiedades, el Notario a un bajo el requerimiento de los propietarios, no cuentan con la capacidad legal de actuar.

Así pues, podemos darnos cuenta que de existir una vía legal por la cual la actuación notarial fuese legitimada, la resolución de conflictos de tierras en áreas rurales legítimamente inscritas, se resolverían con mayor agilidad procesal y certeza jurídica, de igual forma se podría crear un registro en el RIC. de estas actuaciones, que le permitiría agilizar su actividad al momento que declarase estas zonas en proceso catastral.

## **Palabras Clave**

- **Área:** Extensión en proyección plana de un predio. Expresada en conformidad con el sistema métrico decimal.
- **Certificación catastral:** Es el documento extendido por el Registro de Información Catastral que contiene toda la información catastral sobre un predio.
- **Código de clasificación catastral:** Es el dato integrado por números que representan, por su orden, el departamento, el municipio, el polígono catastral y el predio, bajo el principio de

territorio continuo. Este código es asignado a cada predio del territorio nacional en el proceso de establecimiento y mantenimiento registro-catastral, que lo identifica en el Registro de Información Catastral.

- **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.
- **Predio:** es el polígono que sirve de unidad territorial del proceso catastral, que se identifica con un código de clasificación catastral.
- **Predio catastrado:** Es aquel en el cual se han consumado las operaciones técnicas del análisis catastral y jurídico, y que han obtenido la declaración correspondiente.
- **Zonas catastradas:** Es la parte del territorio nacional donde el proceso de establecimiento del catastro ha concluido por declaración oficial, y cuyos datos obtenidos de han incorporado, para su mantenimiento registro-catastral, al RIC:
- **Zonas en proceso catastral:** Es la parte del territorio nacional determinada y declarada así por el órgano competente, donde se desarrollaran actividades para el establecimiento catastral.

## **Introducción**

La presente trabajo de investigación, tiene como finalidad establecer las capacidades con que cuenta el Notario de actuación en la vía de la jurisdicción voluntaria, en aquellas propiedades que se encuentran comprendidas en Zonas declaradas en proceso Catastral o bien en aquellas que ya fueron declaradas zonas Catastradas.

Ya que la actuación notarial en estas Zonas, se encuentra sujeta a las políticas catastrales que se encuentran definidas en la Ley del Registro de Información Catastral, (RIC). Ley que tiene su origen en cumplimiento de los ACUERDOS DE PAZ FIRME Y DURADERA, suscritos entre el Gobierno de la República y la URNG, con la finalidad de dar por finalizado el conflicto armado que durante más de treinta años se vivió en Guatemala.

El presente trabajo se inicia con los artículos de la CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, correspondientes a los deberes del estado con relación de las garantías de la persona y las garantías que el Estado está obligado a preservar para con los ciudadanos dentro del territorio nacional.

Es este apartado se han incluido varias de las sentencias emanadas de la Corte de Constitucionalidad, donde podremos ver en la óptica de este colegiado, a la interpretación analítica de cada uno de esos artículos. Cuya finalidad es que los mismos no se presten a malas interpretaciones en la aplicación de los preceptos constitucionales.

Como resultado de la firma de los **ACUERDOS DE PAZ FIRME Y DURADERA**, el estado de Guatemala, se comprometió a dar a la vida jurídica algunas normativas legales con el fin primordial de consolidar, ratificar y mantener en forma definitiva la armonía entre las distintas etnias y comunidades de la nación, siendo uno de estos acuerdos los relacionados a los **Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria**, aspectos que buscan resolver la tenencia de la tierra por parte de las comunidades indígenas, ya que esto fue parte del detonante que dio origen al conflicto armado que sufrió nuestra Nación por más de treinta años.

En este acuerdo, encontramos el literal “**E**”, encontramos lo estipulado con relación al **Marco legal y seguridad jurídica**. En el cual el estado de Guatemala requiere de una reforma del marco jurídico del agro y de un desarrollo institucional en el área rural que permita poner fin a la desprotección y el despojo que han afectado a los campesinos y, en particular, a los pueblos indígenas; que permita la plena integración de la población campesina a la economía nacional; y que regule el uso de la tierra en forma eficiente y

ecológicamente sostenible de acuerdo a las necesidades del desarrollo. Con este fin y tomando en cuenta en todos los casos las disposiciones del Acuerdo sobre Identidad de los Pueblos Indígenas, en el cual el Gobierno promueve y lanza a la vida jurídica el Decreto 41-2005, Ley del Registro de información Catastral (RIC).

En dicha ley se encuentra regulada la actuación de este Registro, cuya finalidad es promover y coordinar la entrega jurídica en propiedad de la tierra que las comunidades actualmente únicamente gozan de la tenencia de la misma, esto implica que la misma ley establece el procedimiento administrativo correspondiente, en el cual la actuación notarial se ve sujeta a que desde el inicio de su participación en transacciones de inmuebles comprendidos en zonas en proceso Catastral o bien en Zonas ya Catastradas debe de solicitar la debida autorización del RIC. De igual forma, el Registro General de la Propiedad para poder realizar las respectivas inscripciones en los registros de las fincas en transacción o ajustes de áreas de extensión, también debe coordinar con el RIC las debidas autorizaciones y confirmaciones necesarias para realizar dichas anotaciones e inscripciones.

Por lo cual se analizo tanto la Ley del RIC, como los acuerdos Gubernativos o relacionados al actuar del RIC y resoluciones emanadas del Consejo Directivo del mismo.

## **Normativas Legales**

Para dar inicio al presente trabajo de investigación, es fundamental conocer y analizar previamente, el contenido de las normativas legales, que dieron origen a la creación del Registro de Información Catastral (RIC.), debiéndose esto fundamentalmente, a que la sociabilización de la Ley del RIC., ha sido muy limitada y por el momento, el conocimiento de su contenido, aplicación y procedimientos que regula son relativamente nuevos en el campo de la aplicación de la Jurisdicción voluntaria por parte de los Notarios en general. Siendo el RIC., la institución responsable de preservar y resguardar el patrimonio del Estado en lo relativo a la propiedad de las tierras que se encuentran en su posesión, manejo y responsabilidad, así como de igual forma y por mandato constitucional, asegurar la propiedad de los bienes de las personas que habitamos en la República de Guatemala, este mandato lo encontramos en la Constitución Política de la República, este mandato supremo de igual forma, reconoce la preeminencia y respeto que se le debe de dar a todos aquellos convenios firmados y ratificados en nombre del pueblo, fundamentalmente los comprendidos en los ACUERDOS DE PAZ, FIRME Y DURADER, que fueron los que permitieron dar por finalizado un conflicto armado interno, que genero en gran parte la falta de certeza jurídica

de la posesión y de tenencia de la tierra por parte de las comunidades rurales que vieron inmiscuidas dentro de dicho conflicto.

Entre dichos acuerdos encontramos los relativos a Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria, en el cual se busca encontrar y definir los medios necesarios para la resolución definitiva de la posesión de la tierra, parte de las normativas enunciadas en dichos acuerdos, comprometen al Estado a la creación del ente encargado de la definición de las normativas y procedimientos coordinados y adecuados entre instituciones estatales y las comunidades, para alcanzar la meta definida, con relación a la tenencia, goce y propiedad de la tierra.

Por lo anteriormente expuesto, se realizará una recopilación de las Leyes que tienen injerencia directa en el procedimiento y métodos con los cuales el Estado de Guatemala, dio nacimiento y certeza jurídica, a las normativas en las cuales se basa el RIC., y la aplicación de sus procedimientos actuales.

## **Constitución política de la república de Guatemala**

La **Constitución Política de la República de Guatemala** es la ley suprema de este país, en la cual se rige todo el Estado y sus demás leyes. La Constitución Política de la República de Guatemala actual fue creada por una Asamblea Nacional constituyente, el 31 de mayo de 1985, la cual lo hizo en representación del pueblo con el objeto de organizar jurídicamente y políticamente al Estado, así como, también contiene los derechos fundamentales, de los miembros de su población. También es llamada ``Carta Magna``.

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

“(…) el artículo 2 al referirse a los deberes del Estado respecto a los habitantes de la República, le impone la obligación de garantizar no solo la libertad, sino también otros valores, como lo son la justicia y el desarrollo integral de la persona, para lo cual debe adoptar las medidas que a su juicio sean convenientes según lo demanden las necesidades y condiciones del momento, que pueden ser no solo individuales sino también sociales”. (GACETACC12-86)

**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 Derecho de propiedad de bienes inmuebles se perfecciona con su inscripción en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de la posibilidad de impugnar en la jurisdicción ordinaria inscripciones precedentes que la obstaculicen”. (GACETACCN.57)

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

“La propiedad privada se reconoce como un derecho inherente a la persona, por concurrir al desarrollo de la persona y, por ende, de su familia, a quienes el estado dispensa protección primaria; ello sin perjuicio, claro está, de que por ley, pueda ser limitada su disposición cuando sea contraria a los fines sociales o necesaria a la relación del bien común o interés social, que se erige en prevalente como especialmente lo señala el artículo 44 constitucional”. (GACETACCN.41).

**Artículo 44. Derechos inherentes a la persona humana.** “Los derechos y garantías que otorga la Constitución no excluyen otros que, aunque no figuren expresamente en ella, son inherentes a la persona humana.”

El interés social prevalece sobre el interés particular.

Serán nulas ipso jure las leyes y las disposiciones gubernativas o de cualquier otro que disminuyan, restrinjan o tergiversen los derechos que la Constitución garantiza.

“La doctrina legal sentada por esta Corte sostiene que en materia de derechos humanos, cuando la aplicación de un precepto normativo de grado inferior pueda estar sujeto en cuanto su interpretación a la preeminencia de una norma de grado superior más garantista, la interpretación debe llevar congruencia con el espíritu de la superior”. (GACETACCN.94).

**Artículo No. 171 Otras atribuciones del Congreso.** “Corresponde también al Congreso:

a) Decretar, reformar y derogar leyes;.....

Es potestad legislativa decretar, reformar y derogar leyes. Emitida la ley por el órgano legislador y sancionada, promulgada y publicada entra en vigor, en el tiempo previsto o legal, siendo su texto el de obligado acatamiento. Por consiguiente, su eventual reforma legal

queda sujeta a similar procedimiento de emisión. Es principio constitucional, en materia de emisión de leyes, el respeto a la jerarquía, normativa o material, que cada una de ellas tiene precepto de otras, que no puede alterarse sin riesgo de caer en causa de nulidad mediante el control de su Constitucionalidad” (GACETACCN57)

### **Acuerdos de paz**

Son cada uno de los temas en que el gobierno de Guatemala y la Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca (URNG), negociaron para alcanzar soluciones pacíficas a los principales problemas que generaron el enfrentamiento armado de más de treinta y seis años.

Su negociación se llevó a cabo en los países como México, Noruega, Suecia, durante catorce años, para dar las condiciones de imparcialidad para ambas partes.

La negociación culminó con la firma del Acuerdo de Paz Firme y Duradera, el veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y seis en el Palacio Nacional de la ciudad de Guatemala.

## **Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria**

### **B. Acceso a tierra y recursos productivos.**

34. “Promover el acceso de los campesinos a la propiedad de la tierra y uso sostenible de los recursos del territorio. Para ello, el Gobierno tomará las siguientes medidas:”

#### **Acceso a la propiedad de la tierra: fondo de tierras**

- a) “Crear un fondo fideicomiso de tierras dentro de una institución bancaria participativa para la asistencia crediticia y el fomento del ahorro preferentemente a micro, pequeños y medianos empresarios. El fondo de tierras concentrará la potestad del financiamiento público de adquisición de tierras, propiciará el establecimiento de un mercado transparente de tierras y facilitará el desarrollo de planes de reordenamiento territorial. La política de adjudicación del fondo priorizará la adjudicación de tierras al campesinado que se organicen para el efecto, teniendo en cuenta criterios de sostenibilidad económica y ambiental;

b) Para asegurar que sus beneficios lleguen a los sectores más necesitados, el Fondo de Tierras contará con un departamento especial de asesoría y gestión para atender a las comunidades y organizaciones campesinas;

c) El fondo se conformará inicialmente con las siguientes tierras:

i) Tierra de baldíos nacionales y de fincas registradas a nombre de la nación;

ii) Tierras nacionales entregadas en forma irregular en zonas de colonización, especialmente en el Petén y la Franja Transversal del Norte, que el Gobierno se compromete a recuperar mediante acciones legales;

iii) Tierras que se adquieran con los recursos que el Gobierno está destinando al Fondo Nacional para la Tierra y el Fondo Nacional para la Paz para tal finalidad;

iv) Tierras que se adquieran con donativos de Gobiernos amigos y organizaciones no gubernamentales internacionales;

v) Tierras que se adquieran con préstamos de organismos financieros internacionales;

vi) Tierras ociosas que se expropien de acuerdo con el artículo 40 de la Constitución;

vii) Tierras que se adquieran con recursos provenientes de la venta de excesos de tierras que pudieran resultar en las propiedades

privadas al comparar la medida real con la superficie registrada en el registro de la propiedad inmueble y que corresponden al Estado;

viii) Tierras que pudiera adquirir el Estado en aplicación del artículo 40 del Decreto 1551;

ix) Tierras que el Estado pudiera adquirir por cualquier título;

x) Donaciones de todo tipo.

d) El Gobierno promoverá y promulgará una ley que regule todas las actividades del Fondo de Tierras. Dicha ley establecerá, entre otros, los objetivos, funciones, mecanismos de financiamiento y adquisición y adjudicación, origen y destino de las tierras. Para 1999, se evaluará si las adjudicaciones han logrado sus objetivos y, si fuera necesario, se modificará la operatividad del programa de adjudicaciones;”

### **Acceso a la propiedad de la tierra: mecanismos financieros**

e) “Propiciar la creación de todos los mecanismos posibles para desarrollar un mercado activo de tierras que permita la adquisición de tierras para los campesinos que no la poseen o la poseen en cantidad insuficiente a través de transacciones de largo plazo a tasas de interés comerciales o menores y con un mínimo o sin enganche. En particular, propiciar la emisión de valores hipotecarios, con

garantía del Estado, cuyo rendimiento sea atractivo para el mercado privado y particularmente para las instituciones financieras;”

### **Acceso al uso de recursos naturales**

f) “Para 1999, haber otorgado a pequeños y medianos campesinos legalmente organizados, en concesiones de manejo de recursos naturales, 100,000 hectáreas dentro de áreas de uso múltiple para fines de manejo forestal sostenible, administración de áreas protegidas, ecoturismo, protección de fuentes de agua y otras actividades compatibles con el uso potencial sostenible de los recursos naturales de dichas áreas;

g) Promover y apoyar la participación del sector privado y las organizaciones comunitarias de base en proyectos de manejo y conservación de recursos naturales renovables a través de incentivos, subsidios directos focalizados o mecanismos de financiamiento en condiciones blandas, en consideración de los beneficios no monetarios que dichos proyectos aportan a la colectividad nacional. En consideración del beneficio que constituye para la comunidad internacional el manejo sostenible y la conservación del patrimonio forestal y biogenético del país, el Gobierno promoverá activamente la cooperación internacional con este empeño;”

## **Acceso a otros proyectos productivos**

- h) “Desarrollar proyectos productivos sostenibles, especialmente orientados a aumentar la productividad y la transformación de productos agropecuarios, forestales y pesqueros, en las zonas más pobres del país. En particular, para el período 1997-2000, en las zonas de mayor índice de pobreza, garantizar la ejecución de un programa de Inversiones del sector público agropecuario en las cadenas productivas vinculadas a la agricultura, silvicultura y pesca por un monto global de 200 millones de quetzales;
- i) Impulsar un programa de manejo de recursos naturales renovables que incentive la producción forestal y agroforestal sostenible, así como proyectos de artesanía, pequeña y mediana industria que den valor agregado a productos del bosque;
- j) Impulsar oportunidades productivas relacionadas con procesamiento agroindustrial, comercialización, servicios, artesanía y turismo, entre otros, buscando la generación de empleo y un justo ingreso para todos;
- k) Impulsar un programa de desarrollo eco turístico, con amplia participación de las comunidades debidamente capacitadas.”

## **E. Marco legal y seguridad jurídica.**

37. “Guatemala requiere de una reforma del marco jurídico del agro y de un desarrollo institucional en el área rural que permita poner fin a la desprotección y el despojo que han afectado a los campesinos y, en particular, a los pueblos indígenas; que permita la plena integración de la población campesina a la economía nacional; y que regule el uso de la tierra en forma eficiente y ecológicamente sostenible de acuerdo a las necesidades del desarrollo. Con este fin y tomando en cuenta en todos los casos las disposiciones del Acuerdo sobre Identidad de los Pueblos Indígenas, el Gobierno se compromete a:”

### **Reforma legal**

a) “Promover una reforma legal que establezca un marco jurídico seguro, simple y accesible a toda la población con relación a la tenencia de la tierra. Dicha reforma deberá simplificar los procedimientos de titulación y registro del derecho de propiedad y demás derechos reales, así como simplificar los trámites y procedimientos administrativos y judiciales;

- b) Promover la creación de una jurisdicción agraria y ambiental dentro del Organismo Judicial mediante la emisión de la ley correspondiente por el Congreso de la República;
- c) Promover una revisión y adecuación de la legislación sobre tierras ociosas de manera que cumpla con lo estipulado en la Constitución y regular, incluyendo incentivos y sanciones, la subutilización de las tierras y su uso incompatible con la utilización sostenible de los recursos naturales y la preservación del ambiente;
- d) Proteger las tierras ejidales y municipales, en particular limitando estrictamente y de manera pormenorizada los casos en que se puedan enajenar o entregar por cualquier título a particulares;
- e) En cuanto a tierras comunales, normar la participación de las comunidades para asegurar que sean éstas las que tomen las decisiones referentes a sus tierras;”

### **Resolución expedita de los conflictos de tierra.**

- f) “Establecer y aplicar procedimientos judiciales o no judiciales ágiles para dirimir los litigios sobre tierra y otros recursos naturales (en particular arreglo directo y conciliación), teniendo en cuenta los compromisos del Acuerdo sobre Resarcimiento de la Poblaciones Desarraigadas por el Enfrentamiento Armado y el Acuerdo sobre

Identidad y Derechos de los Pueblos Indígenas. Además, establecer procedimientos que permitan:

i) Definir fórmulas compensatorias en caso de litigios y reclamos de tierra en los que agricultores, campesinos y comunidades en situación de extrema pobreza han resultado o resultaren desposeídos por causas no imputables a ellos;

ii) Restituir o compensar, según el caso al Estado, las municipalidades, comunidades o personas cuyas tierras hayan sido usurpadas, o que con abuso de autoridad hayan sido adjudicadas de manera anómala o injustificada;

g) Regularizar la titulación de las tierras de las comunidades indígenas y de los beneficiarios del Instituto Nacional de Transformación Agraria que poseen legítimamente las tierras otorgadas;”

## **Institucionalidad**

h) “Para 1997, haber puesto en marcha una dependencia presidencial de asistencia legal y resolución de conflictos sobre la tierra con cobertura nacional y con funciones de asesoría y asistencia legal a los campesinos y trabajadores agrícolas para hacer valer plenamente sus derechos y, entre otras, las siguientes:

- i) Asesorar y dar asistencia legal a los campesinos y trabajadores agrícolas y/o a sus organizaciones cuando así lo soliciten;
- ii) Intervenir en controversias sobre tierras a solicitud de parte para lograr soluciones justas y expeditas;
- iii) En el caso de litigios judiciales, otorgar asesoría y asistencia legal gratuita a los campesinos y/o sus organizaciones que lo soliciten;
- iv) Recibir denuncias sobre abusos que se cometan en contra de las comunidades, de las organizaciones campesinas y de los campesinos individuales y hacerlas del conocimiento de la Procuraduría de los Derechos Humanos y/o de cualquier otro mecanismo de verificación nacional o internacional.”

## **G. Registro de la propiedad inmueble y catastro.**

38. “Con base en lo dispuesto en el numeral 37, el Gobierno se compromete a promover cambios legislativos que permitan el establecimiento de un sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria. Asimismo, el Gobierno se compromete a iniciar, a más tardar en enero de 1997, el proceso de levantamiento de información catastral y saneamiento de la información registro-catastral, empezando por zonas prioritarias,

particularmente para la aplicación del numeral 34 sobre acceso a tierras y otros recursos productivos.” (ACUERDOS DE PAZ)

## **Código de Notariado, Decreto 314.**

El Código de Notariado, Decreto 314, es la columna vertebral del derecho notarial guatemalteco, producto de la Revolución de Octubre del 44, es decir es el conjunto de normas jurídicas que regulan la actuación, la forma de ingreso, así como los impedimentos e incompatibilidades de la profesión del Notario, los instrumentos públicos que facciona tanto protocolario como extraprotocolario, el Protocolo del Notario, obligaciones notariales, prohibiciones e instituciones que vigilan la función notarial, formas de verificación del protocolo, arancel del servicio y principios jurídicos.

Por lo cual por la forma que describe el Notario en el código, ejerce la función notarial a través del sistema latino, con poco del sistema judicial-notarial. (LEYES, ACUERDO Y TEMAS DE GUATEMALA).

**Artículo 1.** “El Notariado tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte.”

**Artículo 6.** “Pueden también ejercer el notariado:

1. Los jueces de Primera Instancia, en las cabeceras de su jurisdicción en que no hubiere notario hábil, o, que haciéndolo estuviere imposibilitado o se negare a prestar sus servicios En tal caso, harán constar en la propia escritura el motivo de su actuación notarial. La infracción de este precepto o la inexactitud de motivo de su actuación como notario, no anulan el documento, pero sí obliga al Juez al pago de una multa equivalente al doble de los honorarios que le correspondieren conforme arancel. La multa será impuesta por la Corte Suprema de Justicia e ingresará a la Tesorería de fondos Judiciales.”

**Artículo 8.** “El Protocolo es la colección ordenada de las escrituras matrices, de las actas de protocolación, razones de legalización de firmas y documentos que el notario registra de conformidad con esta ley.”

**Artículo 30.** “En todo acto o contrato el otorgante que se obligue hará constar, de manera expresa, si sobre los bienes que motivan el acto o contrato, existen o no gravámenes o limitaciones, cuando estos puedan afectar los derechos del otro otorgante; y el notario les advertirá las responsabilidades en que incurran si así no lo hiciere.”

**Artículo 66.** “Testimonio es la copia fiel de la escritura matriz, de la razón de autentica o legalización, o del acta de protocolación, extendida en el papel sellado correspondiente, y sellada por el notario autorizante o por el que deba sustituirlo, de conformidad con la presente ley.”

**Artículo 69.** “Para que la escritura de enajenación de bienes inmuebles o derechos reales y gravámenes de los mismos; puedan ser inscritas en el Registro de la Propiedad Inmueble, es requisito indispensable que en el testimonio respectivo se inserten las constancias de solvencia del impuesto territorial del tres por millar y de los impuestos municipales, o los recibos que acrediten el pago por el último trimestre, y las constancias del pago del alcabala o del impuesto hereditario o de donación, en su caso, o que se acompañen del testimonio dichos atestados originales.

Con el testimonio de la escritura deberá presentarse al Registro de la Propiedad Inmueble un duplicado en papel sellado del menor valor, claramente legible, y que podrá extenderse a papel carbón.”  
(NOTARIADO, DECRTO 314)

## **Decreto 54-77 del congreso de la república:**

La Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, emitida por el Congreso de la República el 3 de noviembre de 1977, contiene los siguientes asuntos que pueden tramitarse ante notario:

1. Ausencia (artículo 8)
2. Disposición y gravamen de bienes de menores, incapaces y ausentes  
(artículo 11)
3. Reconocimiento de Preñez (artículo 14)
4. Cambio de Nombre (artículo 18)
5. Partidas y actas de Registro Civil (artículo 21)
6. Determinación de edad (artículo 22)
7. Patrimonio Familiar (artículo 24)
8. Adopción (artículo 28)

El Notario puede tramitar los asuntos enumerados en la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de asuntos de Jurisdicción Voluntaria (Decreto 54-77 del Congreso de la República), así como también aquellos que el Código Procesal Civil y Mercantil (Decreto 107) establece, ya que no tenía objeto repetir en la ley las disposiciones reguladas en el Código.

Por lo tanto, aquellos casos no específicamente autorizados para la tramitación notarial por el Código Procesal Civil y Mercantil, son exclusivamente para el conocimiento judicial. Tales son los casos de la declaratoria de incapacidad y el divorcio y separación por mutuo consentimiento.

### **Decreto-Ley 125-83:**

Con posterioridad a la emisión del Decreto 54-77 del Congreso de la República, se amplió aún más la competencia notarial, por medio del Decreto-ley 125-83, de fecha 13 de octubre de 1983.

Esta ley introdujo el derecho que tienen los propietarios de bienes urbanos, cuya área real o física sea menor a la que aparece en el Registro General de la Propiedad, de solicitar la rectificación del área de tales inmuebles, a través de un procedimiento rápido en sede notarial.

Se incluye la regulación de que un ingeniero debe practicar la medición, aparte de otras diligencias necesarias que la ley establece.

## **La función del notario, en la rectificación de áreas en zonas geográficas no definidas por el registro de información catastral (ric.), según el decreto 41-2005.**

Fundamentados en el Artículo 1.- del Decreto Ley 125-83, RECTIFICACIÓN DE AREA, el cual literalmente cita que: “el objeto de la ley. Los propietarios de **inmuebles urbanos**, cuya área física sea menor al área que aparece inscrita en los Registros de la Propiedad Inmueble, podrán solicitar ante notario, la rectificación del área de tales inmuebles, en la forma y de acuerdo con el procedimiento establecido en la presente ley.” (RECTIFICACIÓN DE AREA).

Como nos podemos dar cuenta, este Decreto Ley, circunscribe la actividad del notario en relación a la rectificación de áreas a inmuebles urbanos únicamente, dejando por un lado las aéreas rurales que es donde desde hace muchos años se venían protagonizando una gran cantidad de conflictos entre vecinos por la tenencia y goce de la tierra, puesto que la mayoría de ellos, solamente han tenido la tierra en su poder, desde hace muchas generaciones pero no cuentan en ningún momento con una certeza registral de la propiedad de la tierra, esta situaciones han llegado al

extremo de la pérdida de vidas humanas, situaciones que son consecuencia de no contar con el debido registro de las propiedades.

En muchos de los caso de conflicto de tierras, se deben a que los inmuebles, se encuentran ubicados en áreas denominadas tradicionalmente “**TIERRAS COMUNALES**, son las tierras en propiedad, posesión o tenencia de comunidades indígenas o campesinas como entes colectivos, con o sin personalidad jurídica, además, forman parte de estas tierras aquéllas que aparecen registradas a nombre de Estado o de las Municipalidades, pero que tradicionalmente han sido poseídas o tenidas bajo régimen comunal.” (DECRETO 41-2005).

Como podemos ver, con fundamento en la misma Ley, la actuación del notario a pesar del requerimiento de los interesados en lograr la resolución de los conflictos de la posesión de la tierra, esta se encuentra limitada a las áreas urbanas únicamente. Por ende se buscaba una respuesta a la solución del problema en cuestión.

A consecuencia del reconocimiento y la necesidad de la resolución de esta problemática permanente en las áreas rúales con relación a la posesión de la tierra y que en parte que la tenencia de de esta en las áreas rurales, fue uno de los factores que motivaron el origen del conflicto armado interno de nuestra nación.

Con la finalidad de poner fin ha dicho conflicto interno entre guatemaltecos, los participantes en el mismo, después de muchas reuniones lograron llegar a convenir el final del conflicto armado en base a una normativa especial a la cual se ha denominado “ACUERDOS DE PAZ, FIRME Y DURADERA”; siendo uno de estos acuerdos el denominado: **“Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria.”**, El acuerdo decía en sus considerandos que una paz firme y duradera debía cimentarse sobre un desarrollo socioeconómico orientado al bien común y que para ello era necesario superar las situaciones de pobreza, extrema pobreza, desigualdad y marginación social y política que han obstaculizado y distorsionado el desarrollo social, económico, cultural y político del país, además de que han constituido fuente de conflicto e inestabilidad.

El desarrollo socioeconómico, exponía el Acuerdo, requiere de justicia social, como uno de los cimientos de la unidad y solidaridad nacional, y de crecimiento económico con sostenibilidad, como condición para responder a las demandas sociales de la población. También resaltaba que en el área rural era necesaria una estrategia integral que facilitara el acceso de los campesinos a la tierra y otros recursos productivos, brindando seguridad jurídica y favoreciendo la resolución de conflictos. Para ello empezó a trabajar el Fondo de

Tierras (FONTIERRAS) y la Secretaría de Asuntos Agrarios, los cuales han funcionado para muchos con éxito, pero para otros no.

En este acuerdo, se incluyó el párrafo denominado “**Resolución expedita de los conflictos de tierra.**”, (ACUERDOS DE PAZ), el cual cita en sus literales:

“ f) Establecer y aplicar procedimientos judiciales o no judiciales ágiles para dirimir los litigios sobre tierra y otros recursos naturales (en particular arreglo directo y conciliación), teniendo en cuenta los compromisos del Acuerdo sobre Reasentamiento de las Poblaciones Desarraigadas por el Enfrentamiento Armado y el Acuerdo sobre Identidad y Derechos de los Pueblos Indígenas. Además, establecer procedimientos que permitan:

i) Definir fórmulas compensatorias en caso de litigios y reclamos de tierra en los que agricultores, campesinos y comunidades en situación de extrema pobreza han resultado o resultaren desposeídos por causas no imputables a ellos;

ii) Restituir o compensar, según el caso al Estado, las municipalidades, comunidades o personas cuyas tierras hayan sido usurpadas, o que con abuso de autoridad hayan sido adjudicadas de manera anómala o injustificada;

g) Regularizar la titulación de las tierras de las comunidades indígenas y de los beneficiarios del Instituto Nacional de Transformación Agraria que poseen legítimamente las tierras otorgadas.”

Como podemos ver, uno de los fines que persiguen los ACUERDOS DE PAZ, FIRME Y DURADERA, en la legalización de la propiedad de la tierra en las áreas rurales, motivo y cumplimiento de estos acuerdos origina la creación del REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL (RIC.), por medio del Decreto 41-2005, el cual persigue como fin primordial, la regularización, ordenamiento y legitimación de la tierra en las áreas rurales.

En la citada Ley, la actuación del notarial, se ve restringida a las actuaciones de los notarios que laboran directamente en el RIC.; lo cual de igual forma limita la actuación profesional de los notarios independientes, puesto que su actuación a solicitud de los interesados únicamente se transforma en un apoyo al RIC., obligando al notario a informar y entregar un informe sobre su actuación para que RIC., autorice la escritura correspondiente así como el respectivo testimonio de la misma, pero para llegar esto, el notario debe regirse por el decreto 41-2005 y su respectivo reglamento que es el Acuerdo Gubernativo MAGA NO. 162-2009.

Por consiguiente, para poder definir más concisa y claramente cuál es la función notarial en la rectificación de áreas en zonas geográficamente definidas por el RIC, debemos de analizar y comprender el contenido del Decreto 41-2005, en el cual podemos encontrar el siguiente contenido.

Conforme a la Ley de Información Registral, contenida en el Decreto 41-2005 del Congreso de la República, la intervención de los notarios se da en las siguientes circunstancias:

El artículo 45. Cita: “El mantenimiento deberá implementarse en una zona declarada totalmente catastrada, y cualquier actividad inherente al traslado de derecho real o de posesión de los predios o fracciones de los mismos deberá constar con la participación del Registro de Información Catastral. Para este mantenimiento se deberá observar lo siguiente:

- a.) Para faccionar escrituras de unificación o desmembración de predios, los notarios deberán contar para el predio en cuestión con el certificado emanado del Registro de Información Catastral, el cual contendrá la información gráfica y alfanumérica del mismo, y es necesario que el plano resultante, que será la base para el faccionamiento de la escritura traslativa de dominio, sea aprobado por el Registro de Información Catastral, quién emitirá la constancia respectiva que el notario acompañara al testimonio.

Estos planos deberán ser elaborados por técnicos y/o profesionales autorizados, según el reglamento de esta Ley, y deberán ser presentados al Registro de Información Catastral;”.... (DECRETO 41-2005)

Según lo expresado literalmente en el anterior artículo, el RIC, deberá tener conocimiento del faccionamiento de toda escritura notarial de aquellas fincas que se encuentren incluidas en zonas catastradas, así como también de los planos respectivos de este inmueble en cuestión, ya que esto le servirá de base informática para la actualización constante de la propiedad y extensión de los inmuebles en dichas zonas. Y con ello poder extender la constancia respectiva de la transacción realizada.

La ley del RIC: estable en el artículo 48. “Obligatoriedad de certificación y plano catastral para inscribir cambios. Cuando se cuente con la declaración de predio catastrado regular o irregular, el Registro de la Propiedad no operará en las fincas ninguna modificación en la superficie, mojones o linderos, por razón de actos de desmembración o unificación, si al testimonio de la escritura no se adjunta la certificación de la declaración emitida por el RIC: que aprueba la modificación y el plano catastral correspondiente;.... (DECRETO 41-2005)

Con el presente artículo la ley deja de manifiesto la obligatoriedad y necesidad de la certificación extendida por RIC, ya que sin ella el proceso registral de la finca en cuestión quedará detenido y la actuación del notario no podrá nacer a la vida jurídica respectiva, provocando con ello la nulidad de su actuar notarial, y la no inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, de las anotaciones correspondientes a la propiedad en cuestión.

El artículo 61 Establece: “Cuando dos o más predios inconexos se identifican en el Registro de la Propiedad con el mismo número de finca, el RIC: los identificará como predios independientes, asignándoseles el código catastral que les corresponde.” (DECRETO 41-2005)

En la actualidad se da el caso que en los Registro de la Propiedad, se han encontrado con numeración idéntica de identificación de finca, por lo cual en el momento de existir una irregularidad de este tipo detectada por el notario, este debe de dar aviso de inmediato para que el RIC: les asigne un nuevo número de código catastral, interno en sus procedimientos.

“Si el titular registral es al mismo tiempo el titular catastral de las fracciones inconexas, el RIC: le extenderá certificación de la situación territorial de los predios y de los planos correspondientes para que el propietario regularice su situación notarialmente

promoviendo las desmembraciones correspondientes en el Registro de la Propiedad.

Si el titular registral fuera diferente a los poseedores de las fracciones inconexas y pueda presumirse la interrupción del tracto sucesivo registral, los poseedores podrán gestionar la reanudación del tracto a su favor promoviendo las acciones que para el efecto establecerá una ley especial.” (DECRETO 41-2005).

Como vemos si dos propiedades inconexas son propiedad de la misma persona el RIC. Certificará su propiedad, en forma separada, pero si las fracciones son de diferente dueño, el RIC. Con el fin de asegurar el tracto sucesivo de los predios, deberán promover sus acciones correspondientes, en su momento, pero esto dependerá de la ley especial para queso que se deberá decretar.

El artículo 96 cita: “Cualquier enajenación o gravamen de predios ubicados en zonas declaradas catastradas, deberán realizarse exclusivamente en escritura pública como requisito esencial para su validez.” (DECRETO 41-2005)

Por el hecho de que un inmueble ya se encuentra en una zona declarada catastrada significa, que ya cuenta con los planos de levantamiento topográfico respectivos revisados y aprobados por el RIC. De igual forma a este predio ya le fue asignado su número

definitivo de finca, folio y libro en registro correspondiente, por lo cual para mantener un control administrativo por su parte, toda acción relativa al mismo, deberá realizarse con todas las formalidades de la ley, con la participación notarial y los debidos avisos posteriores a los Registros de la Propiedad, como por igual al RIC.

El artículo 79 establece: “Los propietarios, poseedores o tenedores de predios, están obligados a:.... c) Concurrir personalmente o por medio de representante, a las citaciones que le sean cursadas por el RIC. La representación que se ejercite, si fuere el caso, se acreditará por medio de mandato o carta poder autorizada por notario.” (DECRETO 41-2005).

El Decreto 41-2005, se establece claramente que el poseedor, tenedor o usuario de un predio no registrado, de verse bajo situación del RIC, por cualesquiera motivo debe concurrir en forma personal o bien bajo la debida representación de una segunda persona, situación que será válida únicamente con la debida carta poder o en su caso por medio de mandato, firmada y sellada para su autorización por notario.

Conforme al Reglamento de la Ley del RIC: contenido en el Acuerdo Gubernativo 162-2009, la intervención de los notarios se da en las siguientes circunstancias:

Según el Artículo 64, literal c) número romano primero establece que: “Previo a comparecer ante notario a otorgar contrato de desmembración o unificación de inmueble, el interesado solicitará al RIC: el certificado catastral del predio sobre el cual se hará la desmembración, o de los predios que serán objeto de unificación según sea el caso.” (REGLAMENTO DEL RIC, D.G. 162-2009)

Como podemos darnos cuenta, la intervención del RIC en las zonas declaradas catastrales, lo habilita para mantener control administrativo de cada inmueble, por ello cualquiera que sea la intención de los propietarios con relación de los mismos deberá hacer la solicitud correspondiente de la respectiva certificación catastral emitida por el RIC.

Conforme el Reglamento específico para reconocimiento y declaración de tierras comunales, contenido en la resolución número 123-001-2009 del Consejo Directivo del RIC., la intervención de los notarios se da en las siguientes circunstancias:

El artículo 4 establece: “En el procedimiento específico para declarar tierras comunales, en cada una de las etapas previas, durante y posteriores del establecimiento catastral, el RIC. Admitirá las representaciones de las comunidades indígenas o campesinas, garantizando su efectiva participación y defensa de sus derechos. Tanto las comunidades indígenas o campesinas pueden actuar ente

el RIC. A través de representantes, sin más formalidad que la de expresar por escrito los datos de identificación personal del o los representantes, el acto por el cual los miembros de la comunidad otorgaron dicha representación y el objeto de la representación y objeto de la representación. Las Oficinas de Apoyo Social del RIC del municipio que corresponda, a de documentar la representación. En el caso de las comunidades campesinas, faccionando el acta de la asamblea que se celebre para designar a su representante o representantes y en el caso de las comunidades indígenas documentando el acto que en orden a sus formas tradicionales celebren para designar a su representante o representantes.

En el presente artículo se expresa la necesidad de que la o las representaciones de las personas individuales o colectivas que participarán en las actuaciones ante el RIC, según las costumbres de las regiones respectivas, pero no se especifica que esta representación sea ante notario, pero, definitivamente es por conveniente que dicha representación sea realizada ante notario, para que su Fe Pública de validez jurídica a dicho documento.

El Artículo 8 literal “h” establece: “La solicitud para la declaración de tierra comunal que establece el artículo anterior, deberá plantearse ante el RIC, ya sea verbalmente o por escrito. Si fuera verbal, ésta será recibida en la Oficina de Apoyo Social de la

Dirección Municipal correspondiente, la que tendrá disponible un formulario para tal efecto. Si fuera escrita deberá dirigirse al Director Municipal correspondiente. Cualquiera que sea la forma de presentar la solicitud, se deberán aportar los siguientes datos:.... h) La solicitud será suscrita por la persona que actúe en representación de la comunidad y, si tuviera documento que acredite la representación acompañara copia legalizada del mismo. La legalización de las copias de documentos si fuera el caso, puede ser realizada en la Oficina de Apoyo Social del RIC, a la presentación de su original ante Notario que dicha Oficina designe. La solicitud para la declaración de tierra comunal, deberá ser recibida por el RIC: en el idioma o idiomas indígenas que hablen los solicitantes o en idioma español, a preferencia de ellos. En caso de ser recibida dicha solicitud en idioma indígena se solicitará el apoyo de la Academia de Lengua Mayas de Guatemala en la traducción de la misma.”

Al igual que en el caso del artículo 4 del mismo Reglamento de la Ley del RIC, el presente deja a criterio de los solicitantes si el documento de representación es faccionado por notario a su costa, o bien el RIC propone que el designara el notario respectivo para la redacción de dicho documento.

Conforme el Reglamento de Operaciones del Registro de Información Catastral de Guatemala, contenido en la Resolución número 169-001-2010, del Consejo Directivo (RIC.), la intervención de los notarios se da en las siguientes circunstancias:

El artículo 12 establece que: “En los predios cuya única irregularidad sea la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad y en los predios cuya área ocupa un espacio de una determinada finca, sin que exista coincidencia entre el titular catastral y el titular registral, el código de clasificación catastral definitivo será asignado cuando sea recibido en el RIC el informe que establece la literal a) del artículo 64 del Reglamento de la Ley del RIC y el testimonio de la escritura pública referido en el numeral romano ix del mismo artículo y literal.

Asignado al nuevo predio el código de clasificación catastral definitivo y en estado activo, se procede a asentar la primera inscripción del predio creado por desmembración o por unificación, de conformidad con lo que estipula el presente reglamento en su artículo 10 literal a) y se efectuarán las operaciones que establece el artículo 14 del presente reglamento en lo que sea pertinente.

Adicionalmente en esta inscripción se deberá consignar:

- a) La condición jurídica de regular o irregular del predio matriz o predios matrices que le dan origen al nuevo predio.
- b) El número de la escritura en que consta la desmembración o la unificación según sea el caso.
- c) Lugar y fecha de su otorgamiento; y
- d) Nombre del Notario autorizante.”

Como podemos ver en el presente artículo para poder asignarle el número de predio catastral a un predio, el RIC pone como condicionante, el número de escritura, por ende debe de existir la participación de un notario en este procedimiento, de igual forma nos damos cuenta que la persona interesada, está en pleno goce de escoger al notario de su confianza.

El artículo 64 de del Reglamento de la Ley del RIC, que se menciona anteriormente cita: Artículo 64: Modificación de la información catastral. Para efectos de mantenimiento y de la actualización a que se refiere el Artículo 40 del presente Reglamento, a partir de que una zona ha sido declarada en proceso catastral, la modificación de la información catastral que consiste en el RIC, se rige por las siguientes disposiciones:

a) La transmisión de la posesión o simple tenencia, está sujeta a que el adquirente informe al RIC, respecto de lo siguiente:....

ix. adjuntara fotocopia del testimonio de la escritura en que se celebró el negocio; y....

Nuevamente nos encontramos en esta Ley, la participación de un notario, en la cual se resalta la obligatoriedad que esta Ley impone, de mantenerse informado como entidad reguladora de las Zonas declaradas en proceso catastral con la finalidad de mantener actualizados los registros de control de los predios que integran dicha zona.

Debemos recordar que para que la negociación de venta o enajenación de un predio incrustado en una zona catastral, antes de realizarse dicho acto jurídico, se debe contar la previa aprobación del RIC, debiéndose llenar los requisitos de igual forma cuando el predio se cambie de tenedor y/o posesión.

El Artículo 13 establece: “En los predios inscritos en el Registro de la Propiedad, el código de clasificación catastral será asignado de manera definitiva, cuando el Registro de la Propiedad confirme al RIC, la inscripción del instrumento público, mediante el cual el interesado otorgó la desmembración o la unificación según sea el

caso, e informe sobre los datos de identificación registra de la finca creada por el acto que corresponda.

En tanto no se reciba la información de inscripción, se efectuará en el RIC, las acciones siguientes:

- a) Se asignará un código de clasificación catastral, que permanecerá con carácter inactivo, en tanto el Registro de la Propiedad confirma la inscripción relacionada con el plano aprobado y la identificación registral de la finca creada;
- b) Se asentará la anotación que establece el Artículo 11 del presente reglamento;
- c) Se comunicará al Registro de la Propiedad el código de clasificación catastral para que lo tenga disponible para el momento en que corresponda la inscripción de la finca nueva;
- d) El Registro de la Propiedad confirmará al RIC, la inscripción de la finca de la finca de manera inmediata y recibida la confirmación, el RIC realizará las acciones pertinentes para que el código de clasificación catastral tome estado de activo y definitivo;
- e) En tanto el código sea activado sea inactivo, deberá ser invisible en todas las actuaciones que respecto del predio relacionado con la aprobación solicitada se realice, salvo en el aviso que se envíe al Registro de la Propiedad y que se establece en las actuaciones que correspondan a personas autorizadas dentro del RIC.

Asignado al nuevo predio el código de clasificación catastral definitivo y en estado activo, se procede a asentar la primera inscripción del predio creado por desmembración o por unificación, de conformidad con lo que establece el presente reglamento en su artículo 10 literal a), y se efectuarán las operaciones que dispone el artículo 14 de este reglamento en lo que sea pertinente.

Adicionalmente, en esta inscripción se deberá consignar:

- a) La condición jurídica de regular o irregular del predio matriz o predios matrices que le dan origen al nuevo predio;
- b) Los datos de identificación de la finca creada por la desmembración y/o unificación según sea el caso;
- c) El número de la escritura en que consta la desmembración o la unificación según sea el caso;
- d) Lugar y fecha de su otorgamientos;
- e) Nombre del notario autorizante;
- f) Lugar y fecha de la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.”

La capacidad de la certeza jurídica de la fe notarial, es fundamental para el reconocimiento de los actos jurídico voluntarios de los particulares, por ello es que el RIC, estipula como requisitos fundamentas los datos de consignación del notario autorizante, en

este tipo de actuaciones para poder validez a las inscripciones registrales.

Conforme al Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del Registro de Información Catastral, contenido en la Resolución número 089-001—2008 del Consejo Directivo del RIC, la intervención de los notarios se da en las siguientes circunstancias:

En el numeral 1.3.1 se establece: “Para cualquier fraccionamiento o unificación de predios catastrales el interesado deberá:

- Solicitar al RIC la certificación catastral del predio matriz;
- Con la certificación catastral, el técnico o profesional autorizado por el RIC, realizará el plano respectivo y lo presentará al RIC para su aprobación;
- El RIC revisará el plano presentado y lo aprueba, extenderá dentro de un plazo de diez días siguientes de haber recibido la solicitud, la constancia respectiva;
- Con base a la constancia, el Notario autorizará la escritura correspondiente, misma que acompaña al testimonio que ha de presentar al Registro General de la Propiedad;
- El Registro General de la Propiedad al operar el asiento de inscripción, solicitará al RIC que le proporcione el código de clasificación catastral para su anotación en la inscripción respectiva:

- El Registro General de la Propiedad al operar el asiento de la inscripción comunicará al RIC los números de la finca, folio y libro asignados al predio o predios relacionados.
- La certificación o certificar catastral, puede ser solicitada al RIC por cualquier persona interesada y a su costa. La solicitud, se realizará en el formulario de solicitud de certificación (anexos RICE51 y RICG51).”

Completados los requisitos del RIC para inscripción en el Registro General de la Propiedad, para inscripción correspondiente de una nueva finca en base a la documentación requerida para ella y que fuese elaborada por parte del Notario, el o los interesados en obtener una certificación sobre dicha inscripción se tramitará en base a los formularios correspondientes que el RIC ya tiene preparados para ello.

Es de suma importancia también conocer antecedentes del convenio interinstitucional de participación, celebrado entre el Registro de Información Catastral (RIC) de Guatemala y el Registro General de la Propiedad (RGP), como resultado de lo estipulado en el contrato de préstamo número 2149/BL-GU suscrito entre la República de Guatemala y el Banco Internacional de Desarrollo (BID) para el financiamiento del programa: “Establecimiento Catastral y Consolidación de la Certeza Jurídica en Áreas Protegidas”.

Dicho documento se firmo el día quince de abril del año dos mil doce, ya que en el artículo uno (1), del decreto 41-2005, se decreta que el RIC actuará en coordinación con el RGP, y en su artículo tres (3), literal (h) que el RIC, para el cumplimiento de sus funciones, deberá coordinar con el RGP la información básica de registro catastral, para desarrollar los objetivos institucionales del RIC, el Gobierno se vio apoyado por el BID, con un préstamo de veintidós millones de Dólares de los Estados Unidos de América, siendo punto específico de este préstamo, a la celebración del convenio entre el RIC y el RGP.

Dicho acuerdo especifica el catastro de hasta noventa y dos (92) áreas protegidas legalmente declaradas, así como también lograr la Consolidación de la Certeza jurídica de las áreas protegidas mediante la inscripción el RGP de las tierras nacionales ubicadas dentro de la noventa y dos (92) áreas protegidas a nombre del Estado y adscritas al administrador correspondiente. Además, será financiado bajo el componente de la realización de anotaciones registrales de uso de tierra de los títulos respectivos de aproximadamente quince mil (15,000) predios privados que se estiman están ubicados dentro de dichas áreas. Además se contempla en este convenio, el Soporte Técnico, coordinación interinstitucional y el uso de la información catastral y registral.

El convenio en análisis, manifiesta que tiene un período de tiempo de duración por un plazo de seis (6) años, contados a partir de la fecha de su firma, el cual podrá ser prorrogado por el tiempo que se estime conveniente mediante la suscripción de la adenda correspondiente.

En dicho convenio interinstitucional, es establecer las condiciones que rijan las relaciones entre el RIC y RGP, para la ejecución de las actividades descritas y definidas en préstamo del BID, así cada una de de las instituciones acepto y se condicione a lo siguiente:

El Registro de INFORMACIÓN Catastral (RIC), se comprometió a:

a) Como organismo Ejecutor:

- i. Establecer el proceso catastral de acuerdo a la preceptuado en la Ley del RIC y sus reglamentos en el área de acción del Programa;
- ii. Definir políticas, estrategias y planes de trabajo en materia catastral;
- iii. Registrar y actualizar la información catastral como responsabilidad exclusiva del Estado, Extender certificados Catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y de cualquier otro documento que esté disponible;

- iv. 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 área de acción del programa; .....  
(CONVENIOINTERINSTITUCIONAL, 2012)

Como nos podemos dar cuenta fácilmente en estos compromisos no se menciona a los Notarios, por lo cual en la actualidad muchos de los profesionales del derecho en el país, no conocen los procedimientos establecidos por la Ley del RIC, y consecuentemente en el momento que un Notario es requerido para intervenir en proceso de Jurisdicción Voluntaria con relación a un predio ubicado en una zona declarada en proceso catastral, incurre en varios errores de procedimiento, que concluyen la anulación del proceso en forma temporal mientras que se solventen los errores o en lo peor del caso la anulación definitiva de la actuación Notarial y por ende la anulación del proceso.

Por lo anterior, es de notoria importancia la sociabilización de la Ley del RIC, sus procedimientos y la actuación del Notario, en lo relacionado a estos procesos, dicha sociabilización debe realizarse por medio del RIC y el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala.

## **Conclusiones**

1. El Registro de Información Catastral, fue creado, con la finalidad primordial de crear una reforma del marco jurídico del agro y de un desarrollo institucional en el área rural que permita poner fin a la desprotección y el despojo que han afectado a los campesinos y, en particular, a los pueblos indígenas; que permita la plena integración de la población campesina a la economía nacional; y que regule el uso de la tierra en forma suficiente y ecológicamente sostenible de acuerdo a las necesidades del desarrollo. Con este fin y tomando en cuenta en todos los casos las disposiciones del Acuerdo sobre Identidad y Derechos de los Pueblos Indígenas.
2. La actividad Notarial se encuentra sujeta a los procedimientos establecidos en el Decreto 41-2005, Ley del Registro de Información Catastral.
3. Toda actuación Notarial referente a predios que se encuentren dentro de las Zonas declaradas en proceso Catastral, debe de ser aprobada previamente por el RIC, de lo contrario el RIC. no proporcionará el número de código correspondiente al predio en cuestión ante el Registro General de la Propiedad.

4. Las actuaciones de las comunidad comprendidas dentro de las Zonas en proceso Catastral, pueden actuar con representación propia, pero esta representación no es necesario obligadamente que se redacte ante Notario.
5. En cumplimiento al Decreto 41-2005, Ley del Registro de Información Catastral, el Registro General de la Propiedad tiene la obligación de reportar al RIC toda aquella solicitud de anotación a los inmuebles que se encuentren en Zonas Declaradas en Proceso Catastral como de igual forma de aquellos predios que también se encuentren en Zonas declaradas ya Catastradas.
6. Es de vital importancia, la sociabilización de la Ley del RIC y sus procedimientos a la totalidad del los Notarios del país, para que el cumplimiento de la misma se dé a cabalidad en nuestro sistema jurídico.

## Referencias

ACUERDOS DE PAZ. (s.f.). *Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria No. 34, 37, 38* , [http://es.wikisource.org/wiki/Categor%C3%ADa:Acuerdos\\_de\\_Paz\\_de\\_Guatemala](http://es.wikisource.org/wiki/Categor%C3%ADa:Acuerdos_de_Paz_de_Guatemala).

CONVENIOINTERINSTITUCIONAL. (2012). *CONVENIO INTERINSTITUCIONAL ENTRE RIC Y RGP* .

DECRETO 41-2005. (s.f.). *ARTÍCULO 23. LITERAL " Y "*  .

DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA. (s.f.).

GACETACC12-86. *CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD GACETA N.1 Expediente 12-86, Fecha de sentencia: 17/09/86*.

GACETACCN.41. (s.f.). GACETA, CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD No.41. *Expediente 305-95, Fecha de de sentencia: 26/09/1996* .

GACETACCN.57. (s.f.). GACETA, CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD, No. 57. *Expediente 4683-2000, Fecha de sentencia: 16/02/2010* .

GACETACCN.94. *GACETA No. 94 CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD, Expediente 2655, Fecha de sentencia: 13/10/2009*.

GACETACCN57. *CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD. GACETA No.57 Expediente 1048-99. Fecha de sentencia: 02/08/2000*.

Giménez-Arnau, E. *Ob.cit. Pág. 69*.

*Ibíd.* (Págs. 26 y 27.). *Ibíd.*

LEYES, ACUERDO Y TEMAS DE GUATEMALA. (s.f.).  
<http://leyesguatemala.blogspot.com/2013/04/codigo-de-notariado-decreto-314-1946.html> .

Muñoz, N. R. (2000.). *INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO NOTARIAL*. 25 Y 26.

Muñoz, N. R. (1998. ). *JURISDICCION VOLUNTARIA NOTARIAL*. Cuarta Edición. Guatemala, . 7-10.

NOTARIADO, C. D. *DECRTO 314*.

RECTIFICACIÓN DE AREA. (s.f.). *DECRETO LEY, 125-83* .

REGLAMENTO DEL RIC, D.G. 162-2009. (s.f.).

Resolución 123-0001-2009 C.D.RIC. (s.f.). *REGLAMENTO PARA RECONOCIMIENTO Y DECLARACION DE TIERRAS COMUNALES*.

RGP, D. R. *CONVENIO INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL RIC Y RGP*.