

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



**Certeza jurídica de la unificación y desmembración de
bienes inmuebles en zonas declaradas en proceso catastral**
-Tesis de Licenciatura-

Sonia Leticia Olán Ponce

Alta Verapaz, Cobán, junio 2014

**Certeza jurídica de la unificación y desmembración de
bienes inmuebles en zonas declaradas en proceso catastral**
-Tesis de Licenciatura-

Sonia Leticia Olán Ponce

Alta Verapaz, Cobán, junio 2014

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD PANAMERICANA

Rector M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus

Vicerrectora Académica Dra. Alba Aracely Rodríguez de González

Vicerrector Administrativo M. A. César Augusto Custodio Cobar

Secretario General Lic. Adolfo Noguera Bosque

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 M. Sc. Arnoldo Pinto Morales

Revisor de Tesis M. Sc. Sonia Zucelly García Morales

TRIBUNAL EXAMINADOR

Primera Fase

Lic. Mario Efraim López García

M.Sc. Mario Jo Chang

Lic. Arturo Recinos Sosa

Segunda Fase

Lic. Arturo Recinos Sosa

M.Sc. Mario Jo Chang

M.Sc. Arnoldo Pinto Morales

Tercera Fase

Lic. Arturo Recinos Sosa

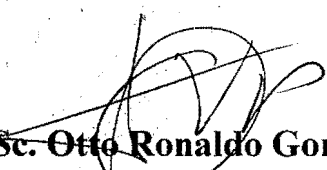
M.Sc. Mario Jo Chang

M.Sc. Arnoldo Pinto Morales

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

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **CERTEZA JURÍDICA DE LA UNIFICACIÓN Y DESMEMBRACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN ZONAS DECLARADAS EN PROCESO CATASTRAL**, presentado por **SONIA LETICIA OLÁN PONCE**, 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 **ARNOLDO PINTO MORALES**, 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: **SONIA LETICIA OLÁN PONCE**

Título de la tesis: **CERTEZA JURÍDICA DE LA UNIFICACIÓN Y DESMEMBRACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN ZONAS DECLARADAS EN PROCESO CATASTRAL**

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, 08 de enero de 2014

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

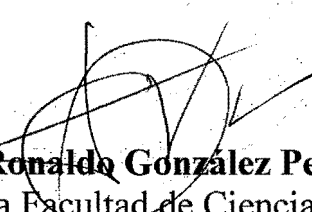

M. Sc. Arnoldo Pinto Morales
Tutor de Tesis



UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, nueve de enero de dos mil catorce.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **CERTEZA JURÍDICA DE LA UNIFICACIÓN Y DESMEMBRACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN ZONAS DECLARADAS EN PROCESO CATASTRAL**, presentado por **SONIA LETICIA OLÁN PONCE**, 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 revisora metodológica a la Licenciada **SONIA ZUCELLY GARCÍA MORALES**, 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: **SONIA LETICIA OLÁN PONCE**

Título de la tesis: **CERTEZA JURÍDICA DE LA UNIFICACIÓN Y DESMEMBRACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN ZONAS DECLARADAS EN PROCESO CATASTRAL**

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 febrero de 2014

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"



M. Sc. Sonia Zucelly García Morales
Revisor Metodológico de Tesis



DICTAMEN DEL DIRECTOR DEL PROGRAMA DE TESIS

Nombre del Estudiante: **SONIA LETICIA OLÁN PONCE**

Título de la tesis: **CERTEZA JURÍDICA DE LA UNIFICACIÓN Y DESMEMBRACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN ZONAS DECLARADAS EN PROCESO CATASTRAL**

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, 24 de marzo de 2014

"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: **SONIA LETICIA OLÁN PONCE**

Título de la tesis: **CERTEZA JURÍDICA DE LA UNIFICACIÓN Y DESMEMBRACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN ZONAS DECLARADAS EN PROCESO CATASTRAL**

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.

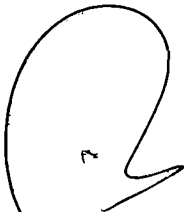
Segundo: Que ha tenido a la vista los dictámenes del Tutor, Revisor, y del director del programa de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención ha llenado los requisitos académicos de su Tesis de Licenciatura, cuyo título obra en el informe de investigación.

Por tanto,

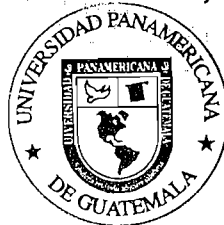
Se autoriza la impresión de dicho documento en el formato y características que están establecidas para este nivel académico.

Guatemala, 31 de marzo de 2014

"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 Y AGRADECIMIENTO

A Nuestro Padre Celestial: Por haberme permitido alcanzar una meta más en mi vida, ya que sin su bendición no hubiera sido posible.

A la virgen María: Por ser mi consuelo en todo momento.

A mis padres: Les dedico este logro alcanzado como un agradecimiento por haberme dado con mucho esfuerzo y sacrificios el cimiento de mis estudios

A mis hijos: Maybelline Melissa, Luis Hazen y a el ángel de mi vida Hansen Jesús, con mucho amor y como recompensa al sacrificio que hicimos durante todo estos años de estudio

A mi esposo: Por el apoyo incondicional que me ha brindado en todo momento.

A mis hermanos: Con un especial cariño a cada uno.

A la universidad Panamericana: En especial al Programa de Actualización y Cierre Académico

Índice

Resumen	i
Palabra Clave	ii
Introducción	iii
Certeza jurídica sobre la tierra	1
Registros de la propiedad	1
Derecho registral inmobiliario	4
Principios Registrales	6
Derecho catastral	16
Registro catastral	18
Registro de la Propiedad y Registro de Información Catastral	31
Desmembración y unificación de bien inmueble	33
Conclusiones	40
Referencias	42

Resumen

La certeza jurídica sobre la tierra es parte de la seguridad que constitucionalmente el Estado debe de garantizar a los habitantes de la Nación y para ello en los acuerdos de paz firme y duradera el Estado se comprometió a crear la normativa apropiada e ir en busca del desarrollo integral de la persona que la Constitución Política de la República de Guatemala garantiza. Es por ello que después de varios años de la firma de la paz fue aprobada la Ley del Registro de Información Catastral Decreto 41-2005. No se puede restar importancia al desarrollo de los Registros de la Propiedad, a los principios registrales y la normativa relacionada del Código Civil, pero en el tema de la tierra fue necesario crear además el Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral, el Manual de Normas Técnicas y otras resoluciones necesarias para lograr desarrollar el Catastro Nacional. En consecuencia fue necesario normar que los planos deben de ser aprobados por una institución con muchos retos, pero que debía de iniciar una labor tan indispensable y urgente para el desarrollo nacional.

No era posible que en pleno siglo veintiuno no se iniciara con el desarrollo del catastro, porque con un catastro fiel se tendrá muchos beneficios. Antes, existían malas prácticas como generar planos sin

mediciones profesionales, los planos nunca eran supervisados y no existía un control; en la actualidad los planos deben de ser aprobados por el Registro de Información Catastral en las zonas declaradas en proceso catastral, por lo que se establece la posibilidad de tres casos típicos. Como es obvio, en la nueva institución se determinó que existen muchos inconvenientes como el hecho de que no se cumplen los plazos establecidos, que no existe un sistema de control de registro transparente como el del Registro General de la Propiedad que permite darle un seguimiento a los documentos; pero se debe de buscar la voluntad política para solventarlos.

Palabras Clave

Bien inmueble. Predio. Levantamiento Catastral. Zona en Proceso Catastral. Predio declarado catastrado.

Introducción

En la actualidad existen declarados sesenta y seis municipios en proceso catastral en Guatemala lo que conlleva a que en las unificaciones o desmembraciones que se realicen en tales zonas sea necesario cumplir con la nueva normativa catastral. Lo anterior ocasiona que los profesionales del derecho necesiten tener las herramientas básicas para ejercer el notariado y evitar inconvenientes con su clientela por atrasos o mal cálculo de honorarios. En virtud de lo anterior se realizó un extracto de la Ley del Registro de Información Catastral, su reglamento y demás normativa relacionada.

Es ideal que las inscripciones registrales referentes a bienes inmuebles estén con base a planos georeferenciados, que estén generados utilizando la tecnología de la actualidad y a al mismo tiempo por sujetos especializados que dominen los programas relacionados con los equipos utilizados. Es obvio que ello requiere la administración de datos, e instituciones desarrolladas que respondan a las necesidades imperantes, para crear y mantener los sistemas que eviten múltiples problemas que a lo largo de muchos años ha provocado inseguridad jurídica sobre la propiedad de la tierra. En este contexto, es indispensable que se genere la normativa apropiada para que exista una buena relación entre los Registro de la Propiedad, el Registro de Información Catastral.

Es encomiable el desarrollo que han alcanzado los Registro de la Propiedad, sin embargo tiene que mejorar otros aspectos que forman parte del sistema de Registro. En el presente trabajo en el primer título sintetiza el principio fundamental del catastro, la certeza jurídica sobre la tierra; en el segundo título se resumen aspectos importantes sobre los Registro de la Propiedad y el procedimiento registral y en el tercero y cuarto título se encuentra plasmado lo relacionado al derecho registral inmobiliario y sus principios para finalizar en los cuatro títulos restantes se enfatiza sobre la nueva normativa vigente para las zonas declaradas en proceso catastral.

En la actualidad para realizar la desmembración de un bien inmueble, o unificación de varios inmuebles el Notario debe de tomar en cuenta la ubicación geográfica de la finca matriz, en virtud de que El Registro de Información Catastral a través del órgano competente ha declarado varios municipios en proceso catastral, por lo que al fraccionar un inmueble con tal localización es necesario que los planos estén aprobados por la instancia respectiva. Es por eso que como aporte en el presente trabajo se incluyó el último título para proporcionar información a los notarios del procedimiento para realizar una desmembración de un inmueble y unificaciones de predios.

De conformidad con la normativa vigente, al faccionar una escritura de unificación o desmembración de bien inmueble es necesario consignar los rumbos, azimut o coordenadas del bien nuevo a inscribir, acompañando el plano o planos y si se encuentra en zona declarada en proceso catastral es necesario indicar que el plano o planos fueron aprobados por la institución respectiva y también acompañar el plano o planos debidamente certificados.

Los Registro de la Propiedad deniegan y suspenden el registro tanto de unificación como de desmembración si no se llenan los requisitos establecidos y ello conlleva a la necesidad de cumplir con la normativa y en consecuencia es necesario realizar ampliaciones que de conformidad con la ley deben de ir firmadas por todos los otorgantes que intervinieron en el acto. Es por ello que para maximizar los recursos, se debe de revisar tanto la leyes ordinarias relacionadas que es El Código Civil, y La Ley del Registro de Información Catastral, pero también el Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral, el Manual de Normas Técnicas y otros acuerdos relacionados.

Certeza jurídica sobre la tierra

Por mandato constitucional es deber del Estado garantizar a los habitantes de la República la seguridad y el desarrollo integral de la persona es por ello que se debe garantizar la certeza jurídica sobre la tierra. En este sentido, el Estado de Guatemala garantiza la seguridad jurídica sobre la tierra mediante el Registro de la Propiedad y el Registro de Información Catastral. En el caso del Registro de la Propiedad éste tiene sus orígenes a partir de la vigencia del Código Civil de 1877 y después de varios años se le dio el nombre de Registro de la Propiedad Inmueble. El Registro de Información Catastral surgió como consecuencia de los acuerdos de paz y fue institucionalizado a través del Decreto 41-2005.

Registros de la propiedad

En Guatemala funciona el Primer Registro General de la Propiedad de la Zona Central, en la zona uno de la capital de la República, el cual tiene subsedes en las cuales se reciben documentos que son enviados a la sede central para ser operados. Además funciona el Segundo Registro de la Propiedad cuya sede está en la cabecera departamental de Quetzaltenango; los cuales operan de forma independiente pero con apoyo mutuo.

El Código Civil Guatemalteco define en el Artículo 1124 como “... institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. ...”

Según Barrios citado por Muñoz y Muñoz, Registro de la Propiedad es

... la institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación transmisión y extinción de tales derechos, confiado a un funcionario público denominado Registrador de la Propiedad. (Muñoz y Muñoz, 2005:64)

Para Muñoz y Muñoz

El Registro de la Propiedad, es de vital importancia para asegurar la propiedad en Guatemala, cualquier persona tiene derecho de acudir personalmente al Registro a verificar en los libros o acceder a su información por métodos electrónicos, comprobando el estado de sus propiedades, derechos y obligaciones todo esto es parte de la publicidad registral inmobiliaria. (2005:65)

Historia del Registro de la propiedad

En la República de Guatemala existen dos Registro de la Propiedad que funcionan de forma independiente: el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, ubicado en la ciudad capital y el Segundo Registro de la Propiedad ubicado en el departamento de Quetzaltenango.

Como indica Muñoz y Muñoz

El Registro de la Propiedad fue fundado bajo el nombre de Toma de Razones Hipotecarias durante el Gobierno de Justo Rufino Barrios y se regulaba en el Código Civil de 1877 bajo los siguientes capítulos: Títulos sujetos a inscripción, Forma y efecto de la inscripción, De las anotaciones preventivas, Cancelaciones, De los Registro, Registradores, De la responsabilidad de los Registradores y De los títulos supletorios. (2005:59)

Procedimiento registral

En base a la experiencia de la sustentante para realizar un registro de un inmueble en Guatemala es necesario presentar el testimonio de la escritura que fue faccionada por el notario o notaria y su duplicado que debe de ir firmado y sellado, solicitar una boleta de inscripción a la oficina del Registro de la Propiedad o imprimirla por el sistema de internet, consignar en ella los datos que requiere, presentarla con el testimonio original y su respectivo duplicado el que será recibido por el receptor inmediatamente y luego le hará el cálculo de los honorarios que debe de pagar, indica la fecha aproximada en que se debe de recoger el original del testimonio que se presentó y otorga recibo con su respectivo número que detalla la clave del documento, numero de la escritura y hora de recepción.

En la actualidad, el Registro General de la Propiedad de la Zona Central le envía un correo electrónico al notario autorizante y un mensaje de texto al celular registrado en la Corte Suprema de Justicia e indica el número de documentos ingresados con el número de recibo para que pueda darle seguimiento vía internet.

Al ingresar a la página del Registro se puede determinar en seguimiento a documentos, el estado actual del documento ingresado, iniciando con el sorteo automático, la clave del operador y nombre del mismo que lo

recibe y en fin todo el procedimiento hasta que está listo para devolver, en donde se indica al ser suspendido la razón de la suspensión y los honorarios causados. Por lo contrario si el documento fue registrado no aparece la razón pero se deduce al constatar que efectivamente se han cobrado los honorarios correspondientes pues el rechazo solo genera un recargo de veinticinco quetzales por documento. Al devolverse el documento se tiene por escrito la razón de registro o de rechazo.

La sustentante considera que el Registro debe dejar vía internet la razón cuando un documento es registrado, en virtud que en ocasiones la misma tiene errores de los operadores y al retirar los documentos el notario no se percata de ello y esto obliga al notario a presentar una solicitud de rectificación, trámite que se puede evitar al no recibir el documento registrado con error.

Derecho registral inmobiliario

Dentro de este tema, es necesario definir lo que es derecho registral inmobiliario y al respecto la sustentante expone que existen varias definiciones como autores que estudian el tema, pero considera que las siguientes son las más completas:

Conjunto de normas de derecho público que regulan la organización del Registro Público de la Propiedad, el Procedimiento de inscripción, y los efectos de los derechos inscritos. (Pérez, 1991:64)

Para Molinario, citado por Muñoz y Muñoz, derecho registral inmobiliario es la

Parte del derecho registral que se refiere al conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y el funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptor fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o a los que afectan, relativos a los inmuebles, así como también las formas y resultados de tales registraciones y, por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella. (Muñoz y Muñoz, 2005:2)

A criterio de Villarto, citado por Muñoz y Muñoz, “Conjunto de normas y principios que regulan la organización, el funcionamiento y los efectos de la publicidad registral, en función de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles.” (Muñoz y Muñoz, 2005:3)

Fin y naturaleza jurídica

Para Palacios, el fin del derecho Registral es dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario. (1994:14).

“La naturaleza jurídica del derecho Registral es mas de tipo sustantiva que adjetiva o formal”. (Palacios, 1994:13).

Según Cornejo, citado por Muñoz y Muñoz

Se considera como naturaleza jurídica de la publicidad, a la divulgación directa o indirecta de un hecho que puede perjudicar a terceros, realizada en forma adecuada para que dichos terceros puedan conocer el evento, en estos casos la declaración señalativa proviene de un órgano público (Muñoz y Muñoz, 2005:4)

Principios Registrales

Es indiscutible que la ley escrita no puede regular todas las posibilidades que existen en la vida, por lo que en la aplicación de la misma surgen lo que conocemos como lagunas y es de donde surge la necesidad de que el juzgador acuda a otras fuentes entre las que se encuentran los principios.

Roca, citado por Pérez dice:

“Son los principios las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral.” (Pérez, 1991:71)

Los principios registrales están interrelacionados y es indiscutible que los estudiosos del tema los han clasificado.

Para Pérez, citado por Muñoz y Muñoz, “estudiosos del tema como Celestino Cano Tello, siguiendo a Oberneck, son principios materiales la inscripción y especialidad, formales la rogación, legalidad y tracto

sucesivo y, mixtos el consentimiento, la publicidad, prioridad, fe pública y legitimación.” (2005:21)

Principio de inscripción

Este principio está relacionado con el principio de rogación, la inscripción tiene que ser rogada y constituye un acto potestativo. Al constar en el folio real en el libro correspondiente la anotación surte sus efectos frente a terceros.

Con relación al principio de inscripción, el Código Civil en su Artículo 1125 indica que se inscribirán:

- 1°. Los títulos que acrediten 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 afectaren 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 sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;
- 7°. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles y obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes, que se impongan sobre cualesquiera 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 la 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, desmontadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan 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.

En base a lo anterior, para realizar una desmembración de un bien inmueble inscrito es necesario realizar también la inscripción de la finca nueva producto del contrato, el cual debe de llenar todos los requisitos que exigen las leyes en Guatemala.

Principio de especialidad, especialización o determinación

El principio de especialidad, especialización o determinación indica que los bienes objeto de inscripción deben de particularizarse o individualizarse de manera que se identifiquen y separen de la generalidad. Este principio hace imposible inscribir el mismo bien dos veces ya sea a favor del mismo dueño o de distinto dueño lo que a menudo suele suceder en los Registros de la Propiedad en Guatemala siempre de forma rogada.

Respecto a este principio el Artículo 1131 del Código Civil guatemalteco que toda inscripción expresara:

Si la finca es rustica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentre, área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre

y dirección si lo tuviere. Tales datos se expresaran en el documento que se presente para su inscripción en el Registro respectivo y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, que se encuentren colegiados activos en la República de Guatemala.

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

La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare.

La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de derechos sobre los bienes que sean objeto de la inscripción.

La naturaleza del acto o contrato, la fecha y lugar de este.

Los nombres completos de las personas otorgantes del acto o contrato.

El juez, funcionario o notario que autorice el título.

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

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

La inscripción de bienes muebles identificables se hará con los requisitos y en la forma establecida en el Artículo 1214 del Código Civil.

De acuerdo a la guía de calificación registral 10:2 citada por Gramajo

En la descripción del inmueble deberá consignarse los rumbos o azimut. No es necesario, por lo tanto, incluir ambas referencias pero si los demás datos, tales como la colindancia y medidas lineales (distancia). Los azimuts deberán consignarse completos – grados, minutos y segundos – para darle precisión a la descripción de la nueva finca y cierre exacto del polígono.

La sustentate resalta el hecho que el citado artículo utiliza el conectivo disyuntivo al mencionar las coordenadas geográficas, lo que da la opción a consignar únicamente los rumbos o azimuts y no obliga a consignar tales coordenadas, razón por la que no se puede tener la ubicación

georeferenciada del nuevo inmueble y consecuentemente intentar generar un catastro.

Principio de rogación

Este principio indica que el registrador solo debe de actuar a petición de parte y en consecuencia aunque el sepa que es necesario realizar algún acto no lo debe hacer. El ordenamiento jurídico guatemalteco regula este principio en el Artículo 1127 del Código Civil y sus reformas de la siguiente manera “La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que deba inscribir...”

En relación al párrafo anterior el Artículo 29, numeral 11 del Código de Notariado guatemalteco establece que el Notario tiene que consignar en los instrumentos públicos la advertencia a los otorgantes que deben presentar el testimonio a los registros respectivos entre los cuales está el Registro de la Propiedad correspondiente.

Según Muñoz y Muñoz

“... en otros ordenamientos jurídicos está regulado el desistimiento total o parcial del procedimiento de inscripción, ya que se considera que si es una actividad rogada, el mismo interesado puede declinar su derecho antes de su inscripción.” (2005:28)

Principio de legalidad o calificación

Este principio constituye un filtro en virtud que establece que se inscriban solo títulos validos y perfectos.

Según Muñoz y Muñoz

Este principio impide la operación en el Registro de títulos inválidos o imperfectos, no importando su origen, que pudo ser notarial, administrativo o judicial, y así se logra una concordancia entre el mundo real con el mundo registral. (2005:29)

Este principio está regulado en el ordenamiento jurídico Guatemalteco Código Civil en su Artículo 1128 al establecer: “Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá al

interesado, ...” y en el Artículo 1175 del mismo cuerpo legal lo regula así: “El registrador, bajo su responsabilidad, suspenderá o denegará la cancelación conforme a lo dispuesto para las inscripciones.”

Principio de tracto sucesivo

En el Registro debe de existir un encadenamiento de los asientos sin interrupción, de esta forma se asegura que los derechos reales objeto de la inscripción se han constituido, transferido o cancelado por la persona que en el Registro aparece con derecho a ello. (Palacios, 1994:27)

Está regulado en el Código Civil Guatemalteco en el Artículo 1130 al establecer: “La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien...” y en el Artículo 1134 del mismo cuerpo legal “En las inscripciones relativas a un bien anteriormente inscrito, se omitirán aquellas circunstancias que respecto de él consten ya en el registro, haciéndose sólo referencia a ellas...”

Principio del consentimiento

El Registrador solo inscribe los contratos o actos constitutivos otorgados por el titular registral.

El principio del consentimiento está relacionado con el principio de legalidad, por lo que se encuentra regulado en distintos artículos del Código Civil Guatemalteco.

Principio de publicidad

La Constitución Política de la República de Guatemala consagra el principio de publicidad en los Artículos 29, 30 y 31 que garantizan el libre acceso a dependencias del Estado, la publicidad de los actos administrativos y el acceso a archivos y registros estatales. También el Artículo 1124 del Código Civil establece que el Registro de la Propiedad es una institución pública lo que implica que las actividades que realiza producto de su objeto son públicas.

Principio de prioridad, prelación o de rango

A criterio de Montes, citado por Muñoz y Muñoz

Es aquel por virtud del cual el acto registrable que primero ingresa al Registro se antepone, o deviene de rango superior, a cualquier otro acto registrable, que incompatible o perjudicial al ya inscrito, no hubiere tenido todavía acceso al Registro, aunque fuese de fecha anterior. (Muñoz y Muñoz, 2005:34)

Dicho principio está regulado en el Artículo 1141 del Código Civil que establece: “Entre dos o más inscripciones de la misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la

hora de entrega del título en el Registro.” También en el Artículo 1142 del mismo cuerpo legal se encuentra regulado el cual indica: “Si se presentare el mismo día al Registro, despacho que contenga orden o mandamiento judicial de anotación de demanda o embargo y testimonio de escritura pública de actos o contratos que afecten a los mismos bienes o derechos, se atenderá a la hora de entrega de los documentos...”

El Reglamento de los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo 30-2005, en su Artículo 6º regula:

El derecho de prioridad se establece por medio del libro de entrega de documentos, cuyo ingreso se consignará en riguroso orden cronológico, anotando como mínimo el número de orden de ingreso del documento, el nombre del presentante, la hora y fecha de entrega.

Si el documento es rechazado para su inscripción se perderá la prioridad, salvo que el mismo sea injustificado y así lo resuelva un Juez de Primera Instancia.

En caso de documentos suspendidos, la prioridad se perderá al retirar el documento del Registro, a menos que el interesado haya solicitado inscripción provisional al momento de su presentación.

En relación al artículo anterior, es menester indicar que la prioridad no se pierde en los casos de rechazo injustificado siempre que así lo considere un Juez.

Siempre en relación al principio de prioridad, el Artículo 1149 numeral 5º., del Código Civil establece

Podrán obtener anotación de sus respectivos derechos: ...5º El que presentare título cuya inscripción no pueda hacerse definitivamente por faltas que sean subsanables en el término de treinta días, pasados los cuales la anotación se tendrá por cancelada de hecho;

Para no perder la prioridad en el caso de suspensiones no debe de retirarse los documentos, si a criterio del notario el rechazo es injustificado pueden enviarse al departamento jurídico o solicitarse la inscripción provisional de conformidad con lo regulado en el párrafo anterior, o interponerse el recurso de hecho.

Fe pública

Montes citado por Muñoz y Muñoz afirma que

El Registro de la Propiedad encuentra su fundamentación o justificación en la idea de lograr seguridad y protección en el tráfico jurídico inmobiliario, metas que sólo es posible alcanzar dotando a aquel de eficacia suficiente para dar plena efectividad y seguridad a las transmisiones que se realicen a su amparo.

En virtud del principio de fe pública registral, el contenido del Registro se reputa siempre exacto en beneficio del tercero que adquiera en condiciones previstas por la ley, el cual, por tanto, queda completamente seguro de su adquisición en los términos que el Registro manifiesta. (Muñoz y Muñoz, 2005:38)

En la legislación guatemalteca se reconoce la fe pública del Registrador al indicar en el Artículo 1148 del Código Civil “Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero y aun contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al Registro.”

Legitimación

Este principio indica que el derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma que consta en el asiento respectivo.

Derecho catastral

Catastro

A criterio de la sustentante, catastro es un sistema de datos jurídicos, técnicos y administrativos relacionados a los bienes inmuebles, con relación fiel, es decir que existe exactitud y precisión entre medidas georeferenciadas y medidas registradas, propietarios de los inmuebles y planos, en relación a un municipio, departamento o país.

El catastro obviamente tiene múltiples usos, como por ejemplo la planeación del desarrollo rural, control sobre el pago de impuestos, y seguridad jurídica entre otras. En virtud de lo anterior, todos los países han tenido la necesidad de crear su catastro, pero las dificultades que siempre han afrontado son la falta de tecnología y voluntad política para desarrollarlo.

Falta de tecnología, porque hasta principios de los años noventas que los geoposicionadores empezaron a utilizarse para uso civil y voluntad política porque para desarrollarlo se necesitan recursos que muchas veces no son asignados en el presupuesto. Los países desarrollados indiscutiblemente han desarrollado su catastro desde hace varios años y el desarrollo de la tecnología solo ha contribuido para perfeccionarlos.

Catastro nacional

En la actualidad se está generando el catastro nacional y para ello es indiscutible que es de mucha utilidad la base de datos del Archivo General de Centroamérica, de los Registros de la Propiedad, los catastro municipales y los catastro generados por lo que fue La Empresa Nacional de Fomento y Desarrollo Económico del Petén, El Instituto Nacional de Transformación Agraria y actualmente el Fondo de Tierras.

Según el Artículo 23 de la ley del Registro de Información Catastral Decreto Numero 41-2005,

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...”.

Con relación a la definición legal expuesta, para la sustentante le hizo falta indicar que la forma gráfica conlleva en la actualidad describir las coordenadas georeferenciadas que para el caso de Guatemala se tiene el sistema de Proyección Guatemala Transverse Mercator (GTM), además de que es necesario agregar que son datos fieles obtenidos y mantenidos en tiempo real, en virtud de que al definir es necesario indicar que es.

Para la sustentante Catastro Nacional es el sistema de datos fieles técnicos y actualizados simultáneamente en tiempo real de la información territorial y legal representados en forma gráfica y descriptiva, utilizando coordenadas georeferenciadas en Proyección Guatemala Transverse Mercator, de todos los inmuebles nacionales.

Registro catastral

La conflictividad sobre la tenencia de la tierra fue uno de los temas tratados en los acuerdos de paz, en virtud que por herencia de la conquista los conquistadores y sus herederos mantuvieron el privilegio de ser adjudicatarios de grandes extensiones de tierra, originando lo que se conoce como latifundio y minifundio. Merced a ello, las partes firmantes de los acuerdos de paz, establecieron como prioridad la creación de una legislación sobre derechos de propiedad, acceso a la tierra y resolución de conflictos sobre la tierra.

En el numeral treinta y siete del Acuerdo de Paz sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria se regula la implementación de la reforma al marco jurídico del agro y de desarrollo institucional en el área rural guatemalteca con el objetivo de poner fin al despojo de tierras y al mismo tiempo incorporar a la mayoría de la población al desarrollo.

En el numeral treinta y ocho del Acuerdo citado anteriormente indica

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.

Es por ello que se crea un sistema de registro y catastro, basado en el Decreto 41-2005, con el cual se le pone fin a las titulaciones supletorias en las áreas declarados en proceso catastral y pretende regularizar las zonas pendientes de titulación. Sin embargo es necesario subrayar con rojo que dicho decreto entro en vigencia hasta el año dos mil cinco; nueve años más tarde, mientras que el reglamento hasta en julio del año dos mil nueve. Esto pone de manifiesto el escaso cumplimiento de los acuerdos de paz.

Registro de información catastral

El Registro de Información Catastral podrá abreviar RIC de acuerdo al Artículo 1 del Decreto 41-2005 y es una institución del Estado, Autónoma y con personalidad Jurídica, patrimonio y recursos propios. A continuación en el mismo artículo se regula que actuará en coordinación con el Registro General de la Propiedad sin perjuicio de sus atribuciones específicas.

Según el Artículo 2 de la Ley citada anteriormente, respecto a la naturaleza y objeto del Registro de Información Catastral indica

Es la autoridad competente en materia catastral, que tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el Catastro Nacional, según lo preceptuado en la presente Ley 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.

Organización del Registro de Información Catastral

La organización del Registro de Información Catastral está regulada en la ley de su creación y en forma resumida se presenta sin definir funciones para tener una visión del organigrama de dicha institución, en virtud de que es importante para entender el proceso catastral, que de acuerdo a la sustentante debe de llamársele procedimiento catastral.

De conformidad al Artículo 8 de la Ley del Registro de Información Catastral, el Registro de Información Catastral se integrará por

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

Los Artículos 9 y 10 del mismo cuerpo legal, establecen que “Es el órgano rector de la política catastral” y está integrado de la siguiente manera:

- a) El Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación, quien lo preside, y como suplente el Viceministro que él designe.
- b) El Registrador General de la Propiedad y como suplente el Registrador sustituto.
- c) El Director del Instituto Geográfico Nacional y como suplente el Subdirector.
- d) Un delegado de la Asociación Nacional de Municipalidades -ANAM-.
- e) Un delegado nombrado por el Colegio de Ingenieros de Guatemala.
- f) Un delegado nombrado por el Colegio de Ingenieros Agrónomos de Guatemala.
- g) Un delegado nombrado por el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala.

Los delegados a que se refieren las literales d), e), f) y g) tendrán un suplente, que serán electos por las Asambleas Generales de cada Colegio, dentro de los 30 días de recibido el requerimiento, por un periodo de dos años, quienes pueden ser reelectos.

Según el Artículo 15, de la Ley del Registro de Información Catastral

Dirección Ejecutiva Nacional. La Dirección Ejecutiva Nacional del RIC estará a cargo de un Director, a quien corresponde la coordinación de las acciones, la ejecución de las disposiciones y resoluciones emanadas del Consejo Directivo del RIC, fungiendo como Secretario de dicho Consejo, con voz pero sin voto.

En el Artículo 19 de la citada ley se regula lo relativo a las Direcciones Municipales de Registro de Información Catastral y establece que “... estarán a cargo de un Director nombrado por el Consejo Directivo del RIC a propuesta del Director Ejecutivo...”

Funciones del Registro de Información Catastral

Con relación a las funciones del Registro de Información Catastral el Artículo 3 del Decreto 41-2005 legal establece que son

- a) Establecer, mantener y actualizar el catastro nacional de acuerdo a lo preceptuado en la presente Ley y sus reglamentos.
- b) Definir políticas, estrategias y planes de trabajo en materia catastral.
- c) Registrar y actualizar la información catastral como responsabilidad exclusiva del Estado, y extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y de cualquier otro documento que esté disponible.

- d) Definir políticas para percibir y administrar los ingresos provenientes de la prestación de servicios y venta de productos catastrales.
- e) Proveer al Registro de la Propiedad la información que en los análisis realizados en el proceso catastral se determine que es susceptible de saneamiento, coordinando las actividades para tal efecto.
- f) Coadyuvar en los estudios necesarios para la definición de los problemas nacionales relativos a la propiedad y tenencia de la tierra y en las propuestas jurídicas de su solución.
- g) Promover el intercambio y la coordinación de la información básica del RIC con la de otras instituciones, a efecto de obtener su máximo aprovechamiento en beneficio del desarrollo nacional.
- h) Coordinar con el Registro de la Propiedad la información básica registro catastro.
- i) Evaluar periódicamente todos los procedimientos del proceso catastral para proveer a su actualización tecnológica.
- j) Coordinar con el Instituto Geográfico Nacional para la elaboración de la base cartográfica y la obtención de información de límites municipales y departamentales.
- k) Proveer informes y estudios técnicos de las zonas en proceso catastral o catastradas a las instituciones responsables de la resolución de conflictos agrarios, a aquellas encargadas de programas de adjudicación de tierra y de regularización de la tenencia de la misma y a cualquiera otra institución estatal o privada que lo solicite.
- l) Cooperar con las autoridades administrativas, judiciales, municipales y otros entes públicos cuando éstas requieran informes en materia catastral.
- m) Apoyar a los órganos jurisdiccionales en los expertajes necesarios para la solución de conflictos en los que exista dificultad de ubicación espacial de fincas, siempre que se trate de zonas en proceso catastral, zonas declaradas catastradas o zonas que hubieran sido objeto de catastro focalizado.
- n) Celebrar convenios con las autoridades administrativas, municipales y otros entes públicos y privados que requieran información o estudios catastrales, o bien proporcionar información y asesoría gratuita de interés para los usuarios catastrales.
- o) Promover y divulgar el proceso catastral en coordinación con las municipalidades, las autoridades comunitarias y las organizaciones de la sociedad civil, por todos los medios posibles y en los distintos idiomas que se hablan en el país, cuando así se requiera.
- p) Coordinar con las oficinas de ordenamiento territorial y control inmobiliario de las municipalidades o las oficinas que cumplan dichas funciones, para la aplicación de la presente Ley y sus reglamentos.
- q) Planificar y ejecutar un proceso permanente de formación y capacitación para el desarrollo territorial y catastral.
- r) Autorizar a técnicos y/o profesionales egresados de carreras afines a la Agrimensura, para la realización de operaciones catastrales, de los cuales llevará un registro.
- s) Otras no especificadas que sean inherentes al proceso catastral.

Inscripciones catastrales

Como se puede deducir de La Ley del Registro de Información Catastral y su Reglamento, el Registro de Información Catastral para desarrollar su objeto tiene que realizar inscripciones y los Registros Generales de la Propiedad también realizan inscripciones. En el Artículo 55 del Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral se establece: “Inscripciones catastrales. Las inscripciones catastrales serán electrónicas y se organizarán de conformidad al Código de Clasificación Catastral.” y el Artículo 56 del mismo cuerpo legal indica “Primera Inscripción. La primera inscripción será la de la declaración de predio catastrado que se encuentre firme o la que resulte por la desmembración o unificación de predios catastrados.

Es necesario señalar que el Artículo 23 de la Ley del Registro de Información Catastral en el inciso f) establece que

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.

Para realizar las inscripciones mencionadas con anterioridad deben de observarse los principios que establece el Artículo 54 del Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral el cual establece:

Principios. Son principios que deberá observar el RIC en su función de Registro Público, las siguientes: certeza jurídica, seguridad jurídica, tracto sucesivo, publicidad, especialidad, rogación y otros inherentes a la actividad registral.

Todas las inscripciones del RIC serán a petición de parte, salvo, la primera inscripción de declaración de predio catastrado o las ordenadas por resolución judicial.

De acuerdo a lo anterior es necesario indicar que el Derecho Registral se encuentra ligado al Derecho Catastral, pero el Reglamento citado anteriormente especifica los principios del Derecho Catastral sin excluir los del Derecho Registral. Con relación a la primera inscripción se establece que será la de predio catastrado, la cual le corresponde realizarla al Director Ejecutivo Nacional, quien podrá delegarla tal como ocurre cuando el Registrador General de la Propiedad delega la función a un Registrador Auxiliar de la Propiedad, de acuerdo al Artículo 48 del Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral.

Predio declarado catastrado

Previo a la declaratoria de predio catastrado es necesario realizar una serie de acciones las cuales de forma general se puede indicar que primero es necesario que se haga la investigación registral y actividades previas y luego que se establezca el catastro, tal como lo indica el Artículo 31 del Reglamento de la Ley de Información Catastral y el Artículo 26 y 28 de La Ley del Registro de Información Catastral.

La fase de de investigación registral y actividades previas de acuerdo al Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del RIC responde a tres obligaciones

1) La elaboración de diagnósticos de propiedad, como actividad previa al establecimiento catastral, 2) Obtener la información registral para los diferentes usos que de ella se hacen en el establecimiento catastral; 3) Abordar el saneamiento de la información registral, que es prerequisite para la regularización de la tenencia de la tierra y relacionado a la seguridad jurídica de la misma.

La investigación registral se realiza fundamentalmente en el Registro General de la Propiedad (RGP) y cuando sea necesario se complementa con información de otros archivos públicos mediante cuatro actividades complementarias: 1) Investigación de base para la determinación de los índices de finca por zonas de interés; 2) Investigación de derechos reales para obtener la Información sobre derecho de propiedad y otros derechos reales de cada finca inscrita en zonas de interés; y 3) La elaboración del diagnóstico de propiedad mediante muestra, como actividad previa a la declaratoria de zona en proceso catastral. 4) Conforme los avances de la investigación registral y el armado de matrices, se realizará la confección del mosaico de fincas como actividad previa.

La fase del establecimiento catastral está regulada en los Artículos 30 al 39 de la Ley de Registro de Información Catastral y de los Artículos 35 al 51 del Reglamento de dicha Ley. Esta etapa inicia con la declaratoria de zona en proceso catastral, la cual la realiza el Consejo Directivo con base a un plan producto de la información previa que posteriormente es publicada y comunicada a la población del lugar en el diario oficial y otros medios. Posteriormente se realiza el levantamiento de información catastral en la cual además de realizar una coordinación interinstitucional y comunicación social se realiza el mosaico de fincas y levantamiento de predios.

En el levantamiento de predios se realizan actividades como llenar la ficha de investigación de campo; el acta de verificación de mojones y linderos; el croquis de levantamiento; se extiende la constancia de predio censado; se realiza la actividad de medición de acuerdo al Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales y el plano del predio. El Artículo 33 de la Ley del Registro de Información menciona las actividades del levantamiento de predios

Artículo 33. Actividades catastrales. 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, la cual contendrá como mínimo la siguiente información:

a.1 Nombre del propietario, poseedor o tenedor, y sus datos de identificación personal.

a.2 La dirección de la residencia del propietario, poseedor o tenedor.

a.3 Los datos registrales de la finca, si estuviere inscrita en el Registro de la Propiedad.

a.4 Nombre del predio, si lo tuviere.

a.5 Circunscripción local, municipal y departamental.

a.6 Identificación y descripción de los mojones, linderos y área. Cuando se levante un acta de verificación de mojones y linderos, se deberá contar con la participación de los colindantes.

a.7 Tiempo de la tenencia del predio.

a.8 Información sobre si existe trámite legal para el reconocimiento de la posesión.

a.9 Nombre de la persona y dirección de quien obtuvo la propiedad, posesión o tenencia, si lo supiere.

a.10 La justificación de la tenencia o posesión, si la tuviere.

a.11 Datos principales del documento que ampara la propiedad, posesión o tenencia.

a.12 Nombre de los colindantes actuales.

a.13 Situación jurídica y cargas que soporta el predio.

a.14 Toda aquella información histórica, gráfica, oral o escrita que aporte el informante, incluyendo planos y croquis.

a.15 Otros datos que se consideren útiles para el análisis catastral y jurídico.

a.16 Observaciones.

Recibida la información, se le entregará a cada titular o al informante una constancia de predio censado, en la cual se consignará su respectivo código catastral y demás información que determine el reglamento de la presente Ley.

En los casos en los cuales se manifiestare inconformidad de linderos y mojones, al momento de realizarse el levantamiento de información catastral, el técnico catastral marcará en el material cartográfico o de cualquier otra naturaleza las pretensiones de los colindantes, y hará las observaciones que estime necesarias en la ficha de investigación.

Asimismo, informará a los titulares de los predios y sus colindantes, que podrán acogerse al procedimiento establecido en el artículo cuarenta y uno de la presente Ley para la solución conciliatoria del desacuerdo. Si los interesados solucionan sus diferencias posteriormente, deberán notificar al RIC los cambios acordados, para su registro.

b) Levantamiento catastral en áreas de población indígena. Sin excepción, en la fase de levantamiento catastral en áreas donde los predios sean propiedad, estén en posesión o tenencia de población indígena, los técnicos del RIC deberán hablar el idioma indígena de la región, y si no lo hablaran, se auxiliarán de traductores específicos.

En los levantamientos catastrales en tierras en propiedad, posesión o tenencia de comunidades indígenas, participarán los propietarios, poseedores o tenedores y sus colindantes, individualmente considerados o a través de quienes los representen.

Dicho proceso se efectuará con el apoyo del Concejo Municipal, los Consejos Comunitarios de Desarrollo, los Alcaldes Auxiliares y las Autoridades Comunitarias. El proceso se hará constar en el acta de verificación de mojones y linderos, la cual será representada por representantes acreditados, como constancia de su conformidad o inconformidad. Si alguno de los comparecientes, no pudiera o no supiera firmar, dejará impresa la huella de su dedo pulgar derecho y firmará a su ruego la persona que por él sea designada.

Los propietarios, poseedores o tenedores y sus colindantes podrán, si así lo decidieren, hacerse acompañar por los asesores técnicos o legales que consideren conveniente. Se garantiza a los interesados y a sus asesores el acceso a la información obtenida en cada una de las etapas del proceso catastral.

c) Análisis de información catastral. La Unidad de Análisis Catastral del RIC efectuará un estudio que permita comparar los datos de investigación registral con los obtenidos en el levantamiento de información catastral, a efecto de verificar si hay coincidencia o no entre el sujeto y el objeto. El Analista Catastral elaborará un informe circunstanciado por predio, el que remitirá con los antecedentes a la Unidad de Análisis Jurídico correspondiente.

d) Análisis e investigación jurídica. La Unidad de Análisis Jurídico estudiará la situación jurídica del objeto y su relación con el sujeto. Los resultados del análisis catastral y el análisis e investigación jurídica definirán la condición de predio catastrado, lo cual permitirá dictaminar si el mismo es regular o irregular.

e) Durante el levantamiento catastral se deberá especificar si están ubicadas dentro de Áreas Protegidas, de protección especial o cualquier otra denominación de acuerdo a la Ley de Áreas Protegidas. La anotación de estar ubicadas dentro de estas áreas deberá hacerse en el acta levantada y en la inscripción final en el Registro de la Propiedad.

Durante el levantamiento catastral de tierras ubicadas dentro de estas áreas, se deberá coordinar con el CONAP o la entidad administrativa, en su caso, y previo a oficializar el levantamiento catastral de estas tierras, se deberá contar con el dictamen favorable del

CONAP, la entidad administrativa del área o de ambos, si fuere necesario, así como si existe patrimonio natural, cultural o histórico.

Según los Artículos 34, 35 y 36 de la Ley de Registro de Información Catastral posteriormente se realiza la exposición pública previo al cierre del análisis catastral y finalmente la declaración de predio catastrado que puede ser predio catastrado regular o predio catastrado irregular. Se declara predio catastrado regular después de que agotados los análisis catastral y jurídico se determina que existen coincidencias en el objeto y la situación jurídica entre el sujeto y el objeto y predio catastrado irregular, cuando por el contrario no hay coincidencia en el objeto o en la situación entre el sujeto y el objeto.

La declaración de predio catastrado regular o irregular será notificada a la parte o partes y en ambos casos cuando la declaración éste firme se notificará al Registro General de la Propiedad para que haga la inscripción correspondiente en el dominio de la finca respectiva. El Artículo 35 de la citada ley para los predios declarados regulares establece que

... Registro de la Propiedad, que hará la inscripción correspondiente en el dominio de la finca respectiva, consignando el código de clasificación catastral asignado al predio, y en consecuencia dicha información pasará a formar parte de los datos de identificación de la finca.

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

En el caso de los predios declarados irregulares el Artículo 36 del mismo cuerpo legal establece

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

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

El Artículo 38 de la Ley de Información Catastral determina la tipología de predios catastrados irregulares de esta forma

a) Aquellos cuya única irregularidad sea la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad.

b) Los que tengan diferencias entre el área inscrita en el Registro de la Propiedad y el área establecida físicamente. No obstante lo anterior, no se considerarán predios irregulares por su extensión los que se encuentran en los siguientes casos:

I. Si el área inscrita de un predio es menor o igual a mil metros cuadrados y el área catastral se excede hasta en un veinte por ciento (20%).

II. Si el área inscrita está entre más de mil metros cuadrados hasta novecientos mil metros cuadrados y el área catastral excede hasta en un diez por ciento (10%).

III. Defectos de área: Cuando el área resultante del levantamiento catastral sea menor que el área registralmente inscrita se considerará un defecto. Una vez estando firme dicha declaración se hará la anotación respectiva en el Registro de la Propiedad, pero automáticamente quedará regularizada de conformidad con el área real consignada por el RIC.

c) Cuando al área de la inscripción registral se anteponga la leyenda “más o menos”.

d) Cuando sobre un mismo predio exista más de un registro o título de propiedad.

e) Cuando en la inscripción no se especifique su extensión.

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

Finalmente el Artículo 39 de dicha Ley, estipula las irregularidades especiales como “inubicabilidad de fincas y la incongruencia entre el titular registral y el titular catastral.” Respecto a la inubicabilidad de fincas establece un plazo de tres años contado a partir de la fecha de la

anotación en el Registro de la Propiedad e indica que transcurrido dicho plazo, se tendrá por definitiva de pleno derecho lo que implica su cancelación en la columna y folio correspondiente. En el caso de que exista incongruencia entre el titular registral y el titular catastral se procederá a realizar el asiento de una anotación, en que se consignará el nombre de la persona que posee el predio y si existe presunción de que se interrumpió el tracto sucesivo registral, el poseedor podrá gestionar la reanudación del tracto sucesivo a su favor de conformidad con una ley especial.

Con relación a los datos de predio declarado catastrado el Artículo 49 del Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral establece

ARTICULO 49.- Datos de la declaración de predio catastrado regular e irregular. La declaración de predio catastrado regular o irregular, deberá contener, como mínimo:

a) Datos catastrales:

- i. Identificación del predio, por su código de clasificación catastral;
- ii. Tipo de predio, por su categoría urbana o rural;
- iii. Área, coordenadas en la proyección oficial en la República y derroteros;
- iv. Indicación de los predios colindantes por su código de clasificación catastral;
- v. Circunscripción municipal y departamental en la que está ubicado el predio;
- vi. Nombres y apellidos del titular o titulares catastrales; y
- vii. Indicación si el predio está ubicado parcial o totalmente en áreas de población indígena, áreas protegidas, reserva territorial o tierra comunal.

b) Datos registrales: En el caso de que al predio objeto de la declaración estuviera asociada una o más fincas, deberá indicar:

- i. Identificación de la o las fincas que corresponden al predio, por su número de finca, folio y libro;
- ii. Área y medidas lineales convertidas y expresadas en el sistema métrico decimal, en el caso de que sea factible la conversión; así como colindancias si fueren determinables de la finca o fincas en donde está ubicado parcial o totalmente el predio;
- iii. Nombres y apellidos del propietario o copropietarios; y
- iv. Circunscripción municipal y departamental en que la finca aparece inscrita.

c) Calificación: Se expresará la condición de regular o irregular que de conformidad con el análisis jurídico corresponde al predio. En el caso de los predios irregulares, se expresará la o las irregularidades que se tipifiquen de conformidad con La Ley.

Registros de la Propiedad y Registro de Información Catastral

Por el hecho de tener funciones registrales de bienes inmuebles, los Registro de la Propiedad y el Registro de Información Catastral desarrollan funciones relacionadas y el ideal es que los Registros de la Propiedad tengan las inscripciones de los inmuebles de acuerdo a las medidas catastradas. La Ley del Registro de Información Catastral delimita funciones en el Artículo 44 y establece

Artículo 44. División de funciones. El Registro de Información Catastral será el responsable de la administración de la información física descriptiva de los predios catastrados, y el Registro de la Propiedad anotará la información física del predio catastrado, incluyendo su código de clasificación catastral, y en consecuencia los datos territoriales de la finca serán los consignados por el RIC.

El Registro de la Propiedad, como tal, continuará siendo el responsable de la administración de la información relativa al derecho de dominio y demás derechos reales, anotaciones preventivas, limitaciones, cargas y cualquier otra situación jurídica sobre la finca.

Los Artículos 47 y 48 de la Ley citada anteriormente norma la forma en que los Registros de la Propiedad y el Registro de Información Catastral coordinaran actividades para el establecimiento catastral y para el mantenimiento del catastro.

Artículo 47. Coordinación con el Registro de la Propiedad para el establecimiento y mantenimiento catastral. El Registro de Información Catastral recopilará la información registral relativa al dominio de las fincas y otros derechos reales, la cual será utilizada en el proceso de investigación para los diagnósticos de propiedad, análisis catastral y análisis jurídico. Una vez que el RIC haya definido las zonas que en sus prioridades estarán sujetas al proceso catastral, lo hará saber al Registro de la Propiedad para iniciar la coordinación entre ambas instituciones.

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

Cuando en los distintos análisis de información registral que se realizan en el proceso catastral se detecten incongruencias entre los duplicados de los documentos que sirven de fuente primaria para los asientos que se efectúan en los Libros de Inscripciones, lo asentado en Libros de Inscripciones o lo asentado en el historial de conservación de una finca, el RIC informará de manera pormenorizada al Registro de la Propiedad para que de oficio se verifiquen los resultados del análisis, y si fuera procedente, se operen las enmiendas respectivas. El Registro de la Propiedad informará al RIC el resultado de su verificación y operación para efectos de la actualización por parte del RIC.

Igualmente, el RIC remitirá al Registro de la Propiedad los estudios de depuración de derechos de fincas proindivisas, para la administración eficiente de la información de fincas inscritas en copropiedad.

Cualquier modificación de mojones y linderos de un predio catastrado sólo puede ser realizado de conformidad con lo que preceptúa la presente Ley, sus reglamentos y las normas técnicas catastrales que emita el RIC.

En los casos en que por ley se requiera de autorización de la Municipalidad de la zona en proceso catastral o catastrada en la que se ubique el predio, el interesado deberá presentar dicha autorización.

Para realizar las operaciones en los casos en que existan cambios de mojones y linderos de un predio catastrado, la parte interesada solicitará a la oficina del RIC que corresponda, la aprobación respectiva. En un plazo no mayor de quince días el RIC analizará, revisará, aprobará o suspenderá los cambios solicitados.

El acceso a la información registral que prestará el Registro de la Propiedad para el cumplimiento de la presente Ley es gratuito y se normará conforme convenios que para el efecto deberán suscribirse entre las instituciones involucradas.

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.

Para la correcta aplicación de este artículo se observará lo dispuesto en el artículo 45 en lo que sea pertinente.

Desmembración y unificación de bien inmueble

Previo a realizar la desmembración o unificaciones de bien o bienes inmuebles es necesario que el Notario antes de faccionar la escritura pública se cerciore si el objeto está ubicado en una zona declarada en proceso catastral, en virtud de que si fuere ese el caso debe de verificar si los planos han sido aprobados por el Registro de Información Catastral. El Reglamento de La Ley del Registro de Información Catastral establece en su Artículo 67 que “... el levantamiento topográfico y la elaboración de planos necesarios para toda desmembración o unificación de fincas, en territorios sin declaración de predio catastrado, deberá realizarse por un profesional o técnico competente autorizado por el RIC....”

Con relación al procedimiento el Artículo citado anteriormente establece

El procedimiento a observar será el siguiente:

a) El interesado, personalmente o a través del profesional o del técnico que a su costa designe, presentará al RIC:

i. Plano de la finca o predio a desmembrar o de las fincas o predios a unificar, que deberá o deberán cumplir con lo establecido al respecto, en el Manual de Normas Técnicas y Procedimientos catastrales del RIC;

ii. Memoria de cálculo, que puede ser generada por métodos electrónicos;

iii. Identificación de los puntos de la Red de Apoyo Catastral (RAC), o puntos de la Red Geodésica Nacional utilizados para la georeferenciación del plano o planos que presenta.

b) El RIC revisará el plano presentado y, en un plazo no mayor de quince días, lo aprobará o desaprobará.

c) En caso de que el plano sea aprobado, el RIC, hará constar el hecho de que el predio no ha sido medido en el proceso catastral de la zona y de que la aprobación del plano o planos se extiende sin perjuicio de los resultados que se obtengan al practicar oficialmente la medida del predio y de los demás procedimientos hasta la declaración de predio catastrado.

d) Para su inscripción en el Registro de la Propiedad, el testimonio de la escritura de unificación o desmembración será acompañado del plano debidamente aprobado por el RIC y la autorización municipal cuando corresponda.

e) El Registro de la Propiedad, una vez inscrito el título, comunicará al RIC la identificación registral de la finca nueva en un plazo que no excederá de quince días contados a partir de la inscripción, y el RIC anotará dicho cambio en sus registros en el mismo plazo.

El RIC dispondrá el archivo de las actuaciones derivadas de este procedimiento y serán incorporadas al expediente catastral que corresponda al predio.

Para determinar si una zona ha sido declarada en proceso catastral, es necesario ingresar a la página del RIC www.ric.gob.gt, seleccionar información y luego zonas declaradas en proceso catastral y así nos damos cuenta cuantos municipios de Guatemala tienen este rango, en virtud la Ley del Registro de Información Catastral expuesta en el Título correspondiente, indica que como mínimo se declara un municipio. En dicha página también puede consultarse la normativa de los aranceles de pago para aprobación de planos y otros servicios catastrales.

Si el Abogado y Notario es requerido para gestionar la aprobación de un plano, es indispensable que verifique si el profesional que firma el plano está registrado en la instancia respectiva, para lo cual en la página citada anteriormente, debe seleccionar información, luego registro de agrimensores y finalmente profesionales activos registro de agrimensores. Posteriormente deberá tomar en cuenta lo que indica dicha pagina en información, servicios y productos catastrales, y seleccionar aprobación de planos y documento.

Como se observa, en dicho documento hay que tomar en cuenta los tres casos planteados:

- a) Finca ubicada en zona declarada en proceso catastral, pero aún no ha sido objeto de levantamiento catastral por parte del RIC.
- b) Predio con levantamiento catastral por el RIC, pero que aún no tiene declaratoria de predio.
- c) Predio con declaratoria de predio catastrado y que se encuentra inscrito en el Registro Público del RIC.

Caso del inciso a

La finca está ubicada en zona declarada en proceso catastral, pero no ha sido objeto de levantamiento por parte del RIC. Lo que se indica en el paso uno de que el encargado de la ventanilla de atención al usuario le

entrega al interesado la boleta con la información mínima de predio obtenida en la base de datos, en la mayoría de los casos no se cumple en virtud de que no tiene información el Registro de Información Catastral.

En el paso dos, el agrimensor autorizado realiza el levantamiento cumpliendo con la normativa, pero es necesario indicar que no existe unificación de criterios en todas las ventanillas de recepción de levantamientos en cuanto a la documentación requerida y esto origina actos fuera de derecho en virtud que muchas veces se requieren documentos que la institución de oficio debería de solicitar o en coordinación interinstitucional debería de definir.

En la venillas de Petén, para realizar la aprobación de un plano solicitan además de los requisitos técnicos de medición, la constancia de predio censado, aviso a titulares catastrales, el acta de verificación de linderos una autorización por parte del titular catastral y un aval del Consejo Nacional de Áreas Protegidas, cuando determinan que de acuerdo a las coordenadas el predio se encuentra en zona de amortiguamiento; aval que dicho Consejo otorga por tratarse de propiedades privadas debidamente registradas en el Registro General de la Propiedad salvo que la propiedad se encuentre estrictamente dentro de la zona protegida.

A criterio de la sustentante, el trámite en el Consejo Nacional de Áreas Protegidas que normalmente lleva veinte días hábiles puede evitarse con una simple coordinación interinstitucional en virtud que mediante las coordenadas se detecta fácilmente cuando el predio a desmembrar se encuentra dentro de la zona protegida, por lo que el Registro de Información Catastral puede denegar la aprobación de un plano con esta irregularidad, sin necesidad de realizar tal trámite.

Caso del inciso b

Con relación al caso b, es necesario indicar que tal como lo establece la Ley del Registro de Información Catastral, se han contratado empresas para realizar el levantamiento catastral y dicha información es la que dicha institución tiene, pero se observó que en muchos casos dicha información no es fiel y ello presenta el problema que aparecen como titulares catastrales sujetos que en la realidad no son, ocasionando al interesado el problema de tener que demostrar que es el titular catastral real, cosa que se torna fácil cuando existe un registro de propiedad, pero cuando se tiene solo la posesión es difícil.

En el Petén existen también levantamientos realizados por empresas en tiempo anterior a la vigencia de la ley y que el Registro de Información Catastral ha incorporado a su catastro y para ello se ha realizado un

análisis de la precisión y exactitud y en algunos casos se tienen diferencias de hasta cuatro metros. En estos casos el Registro de Información Catastral no cuenta con la información exacta que requiere el procedimiento catastral y a pesar que hicieron el intento por medio de campañas catastrales para llenar las fichas de campo, constancias de predio censado y otros, no se obtuvo la información completa; sin embargo para efecto de aprobación de planos, se requiere que se inicie el trámite con la solicitud de la certificación del predio matriz, lo que ocasiona que se tenga que llenar las fichas de campo, constancias de predio censado y la hoja de aviso a titulares catastrales.

De manera general, entre el caso a y el b se tiene la diferencia de que en el caso b se solicita la fotocopia del certificado del predio matriz, con la observación hecha que dependiendo de la ventanilla o departamento se tendrá que cumplir con lo que se solicita en cada una. Para la sustentante esto no está de acuerdo a derecho y deberá de corregirse utilizando los medios de impugnación correspondientes y sugiere que se requieran los requisitos estipulados en la página citada anteriormente de acuerdo a cada caso.

Caso del inciso c

En este caso los predios deben de tener declaratoria de predio catastrado y estar inscrito en el Registro Público de RIC. De manera general el trámite es similar al caso b, pero es necesario resaltar que hasta el momento son escasos lo predios que tienen la declaración de predio catastrado.

Conclusiones

Una zona declarada en proceso catastral es como mínimo un municipio de Guatemala y para realizar una unificación de fincas o desmembración de bien inmueble en una zona declarada en proceso catastral es necesario que los planos estén aprobados por El Registro de Información Catastral, previo a faccionar la escritura respectiva, en virtud que es necesario consignar en la misma los datos que aporta del derrotero y adjuntar los planos al testimonio del instrumento público.

En Guatemala actualmente se está estableciendo el catastro, pero su desarrollo ha sido lento, al extremo que a casi ya veinte años de los acuerdos de paz, no existe ningún municipio declarado catastrado. Comparado a los Registro de la Propiedad, el Registro de Información Catastral es una institución nueva, que tiene un sistema de control de ingreso de documentos deficiente, una ley que está sujeta a muchas enmiendas, no tiene unificado un procedimiento en todo el país, falta de personal y presupuesto y en consecuencia un funcionamiento que debe de mejorarse catastro.

Actualmente uno de los inconvenientes que se tienen para realizar unificaciones o desmembraciones de bienes es la falta de cumplimiento de los plazos para la aprobación de los planos, ya que está regulado que el Registro de Información Catastral debe de aprobar o denegar los planos en un plazo de quince días, pero en ocasiones se lleva hasta dos meses. El plazo para entregar el certificado catastral de un predio matriz es de diez días pero algunas veces se realiza hasta en un mes. En consecuencia para el caso en donde previo a la aprobación del plano es necesario solicitar el predio matriz, se tiene un plano aprobado de tres a cuatro meses.

Uno de los inconvenientes que presenta el trámite de aprobación de planos es la falta de unificación de criterios, respecto a los requisitos que exige cada ventanilla del Registro de Información Catastral y que se ha dejado a criterio de cada subsede por lo que en Petén requieren de la autorización del titular catastral para realizar la gestión a través de un documento privado con legalización de firmas, lo que a criterio de la sustentante es ilegal.

Referencias

Libros

Pérez, B. (1995). *Derecho Registral*. Editorial Porrúa. 2ª. Edición.

Gramajo, J. (2012). *Código Civil Comentado y Anotado*. Tomo I. 2ª. Edición.

Muñoz, N y Muñoz, R. (2005). *Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco*. 1ª. Edición.

Palacios, I. (1994). *Manual de derecho Registral*. 2ª. Edición.

Legislación

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

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

Congreso de la República de Guatemala, Decreto No. 2-89, Ley del Organismo Judicial, Guatemala 2013.

Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, Código Civil, Guatemala 2013.