

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



**Inaplicabilidad de la rectificación de área en el proceso
catastral**

-Tesis de Licenciatura-

Briceida Eunise Escobar Torres

Cobán, Alta Verapaz, abril 2016

Inaplicabilidad de la rectificación de área en el proceso catastral

-Tesis de Licenciatura-

Briceida Eunise Escobar Torres

Cobán, Alta Verapaz, abril 2016

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 Cóbar
Secretario General	EMBA. Adolfo Noguera Bosque

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y JUSTICIA

Decano	M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán
Coordinador de Programa ACCA	M. Sc. Mario Jo Chang
Coordinador de Postgrados	M.A. José Luis Samayoa Palacios
Coordinador de Tesis	Dr. Erick Alfonso Álvarez Mancilla
Coordinador de Cátedra	M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán
Tutor de tesis	M. Sc. Arnoldo Pinto Morales
Revisor Metodológico	M. Sc. Sonia Zucelly García Morales

TRIBUNAL EXAMINADOR

Primera Fase

M. Sc. Mario Jo Chang

M. Sc. Mario Jo Chang

M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán

M. Sc. Arnoldo Pinto Morales

Segunda Fase

M. Sc. Arnoldo Pinto Morales

Licda. Magda Esther Vásquez Morales

M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán

M. Sc. Mario Jo Chang

Tercera Fase

Licda. Magda Esther Vásquez Morales

M. Sc. Mario Jo Chang

M. Sc. Mario Jo Chang

M. Sc. Arnoldo Pinto Morales

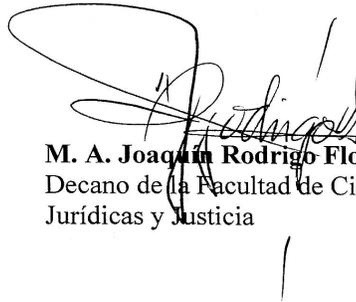
M. Sc. Arnoldo Pinto Morales



UPANA
Universidad Panamericana
"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

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

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **INAPLICABILIDAD DE LA RECTIFICACIÓN DE ÁREA EN EL PROCESO CATASTRAL**, presentado por **BRICEIDA EUNISE ESCOBAR TORRES**, 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. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

Sara Aguilar
c.c. Archivo



UPANA
Universidad Panamericana
"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

DICTAMEN DEL TUTOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **BRICEIDA EUNISE ESCOBAR TORRES**

Título de la tesis: **INAPLICABILIDAD DE LA RECTIFICACIÓN DE ÁREA EN EL 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, 03 de febrero de 2016

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

M. Sc. Arnoldo Pinto Morales
Tutor de Tesis



Sara Aguilar
c.c. Archivo



UPANA
Universidad Panamericana
"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, ocho de febrero de dos mil dieciséis.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **INAPLICABILIDAD DE LA RECTIFICACIÓN DE ÁREA EN EL PROCESO CATASTRAL**, presentado por **BRICEIDA EUNISE ESCOBAR TORRES**, 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. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia



Sara Aguilar
c.c. Archivo



UPANA
Universidad Panamericana
"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

DICTAMEN DEL REVISOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **BRICEIDA EUNISE ESCOBAR TORRES**

Título de la tesis: **INAPLICABILIDAD DE LA RECTIFICACIÓN DE ÁREA EN EL 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, 07 de abril de 2016

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"


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



Sara Aguilar
c.c. Archivo



UPANA
Universidad Panamericana
"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

DICTAMEN DEL COORDINADOR DEL DEPARTAMENTO DE TESIS

Nombre del Estudiante: **BRICEIDA EUNISE ESCOBAR TORRES**

Título de la tesis: **INAPLICABILIDAD DE LA RECTIFICACIÓN DE ÁREA EN EL PROCESO CATASTRAL**

El Coordinador del departamento 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 Coordinador del departamento de tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 11 de abril de 2016

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

Dr. Erick Alfonso Álvarez Mancilla
Coordinador del Departamento de tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia

Sara Aguilar
c.c. Archivo





UPANA
Universidad Panamericana
"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: BRICEIDA EUNISE ESCOBAR TORRES

Título de la tesis: INAPLICABILIDAD DE LA RECTIFICACIÓN DE ÁREA EN EL PROCESO CATASTRAL

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 (la) estudiante: ha desarrollado el proceso de investigación y redacción de su tesis de licenciatura.

Segundo: Que tengo a la vista los dictámenes del Tutor, Revisor, y del Coordinador de del Departamento de Tesis, en tales dictámenes consta que el (la) estudiante en mención ha completado satisfactoriamente los requisitos académicos y administrativos vigentes para el desarrollo de la Tesis de Licenciatura.

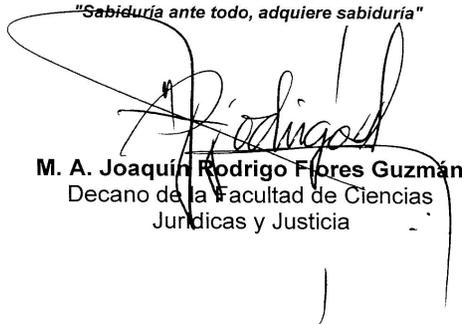
Tercero: Que tengo a la vista el documento, *declaración jurada del estudiante*, donde consta que el (la) estudiante autor de la presente tesis manifiesta, bajo juramento, que ha respetado los derechos de autor de las fuentes consultadas y ha reconocido los créditos correspondientes; así como la aceptación de su responsabilidad como autor del contenido de su Tesis de Licenciatura.

Por tanto,

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

Guatemala, 14 de abril de 2016

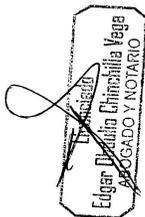
"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"


M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia



Sara Aguilar
c.c. Archivo

En la ciudad de Guatemala, el día doce de abril del año dos mil dieciséis, siendo las catorce horas en punto, yo, **EDGAR OBDULIO CHINCHILLA VEGA**, Notario me encuentro constituido en la sede central de la Universidad Panamericana, ubicada en la Diagonal treinta y cuatro, treinta y uno guión cuarenta y tres zona dieciséis, de esta ciudad, en donde soy requerido por **BRICEIDA EUNISE ESCOBAR TORRES**, de treinta y siete años de edad, soltera, guatemalteca, secretaria bilingüe, con domicilio en Alta Verapaz, quien se identifica con Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) dos mil doscientos veintiséis, veinticuatro mil cuatrocientos dieciocho, un mil seiscientos nueve (2226 24418 1609), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala. El objeto del requerimiento, es hacer constar su **DECLARACIÓN JURADA** de conformidad con las siguientes cláusulas: **PRIMERA:** Manifiesta la señora BRICEIDA EUNISE ESCOBAR TORRES, bajo solemne juramento de Ley y advertido de la pena relativa al delito de perjurio, ser de los datos de identificación personal consignados en la presente y que se encuentra en el libre ejercicio de sus derechos civiles. **SEGUNDA:** Continúa manifestando bajo juramento la requirente: i) ser autor del trabajo de tesis titulado: **"INAPLICABILIDAD DE LA RECTIFICACIÓN DE ÁREA EN EL PROCESO CATASTRAL"**; ii) haber respetado los derechos de autor de las fuentes consultadas y reconocido los créditos correspondientes; iii) aceptar la responsabilidad como autor del contenido de la presente tesis de licenciatura. No habiendo nada más que hacer constar, finalizo el presente instrumento en el mismo lugar y fecha de inicio, treinta minutos después, la cual consta en una hoja de papel bond, impresa en ambos lados, que numero, sello y firmo, a la cual le adhiero los timbres para



A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the notary, Edgar Obdulio Chinchilla Vega.

cubrir los impuestos correspondientes que determinan las leyes respectivas: un timbre notarial del valor de diez quetzales con serie y número Z guión cero ochocientos sesenta y un mil nueve (Z-0861009) y un timbre fiscal del valor de cincuenta centavos de quetzal con número ochocientos setenta y nueve mil cinco (879005). Leo lo escrito a la requirente, quien enterada de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, la acepta, ratifica y firma con el Notario que autoriza. **DOY FE DE TODO LO EXPUESTO.**

f. 

ANTE MÍ:


~~Edgar Ovidio Chinchilla Vega~~
ABOGADO Y NOTARIO



Nota: Para efectos legales, únicamente el sustentante es responsable del contenido del presente trabajo.

ACTO QUE DEDICO

A DIOS

Por permitirme cumplir una de las metas más importantes en vida, otorgándome la fuerza necesaria en los momentos difíciles ya que sin sus bendiciones no hubiera sido posible.

A MI MADRE

Por ser el pilar más importante de mi vida, por su ejemplo de perseverancia consejos y amor, a quien le dedico este logro alcanzado, por haberme apoyado con mucho esfuerzo y sacrificios a mis estudios.

A MIS HERMANOS

Williams y Marila por el apoyo que me brindaron en todo momento.

A MI ESPOSO

Por su apoyo y comprensión, por creer y confiar en mí.

A MIS HIJOS

Alejandro y Ernesto con mucho amor, que han sido la razón de mi lucha y esfuerzos.

A MI FAMILIA

Por todo su apoyo ofrecido a lo largo del camino hasta culminar mi carrera.

A MIS AMIGOS

Gracias por su amistad, cariño y apoyo.

**A UNIVERSIDAD
PANAMERICANA**

Por la oportunidad de culminar mis estudios, compartir sus conocimientos, permitirme realizar uno de mis sueños.

Contenido

	Página
Resumen	i
Palabras clave	ii
Introducción	iii
La propiedad	1
Registro General de la Propiedad	16
Registro de Información Catastral	35
Titulación especial	45
Inaplicabilidad del procedimiento notarial de jurisdicción voluntaria	53
Conclusiones	57
Referencias	59

Resumen

En Guatemala la posesión sobre bienes inmuebles no inscritos, concibe una incertidumbre sobre los derechos adquiridos, al no gozar de la certeza legal que otorga la inscripción registral. Así mismo el Estado para fortalecer los mecanismos y garantizar la seguridad y certeza jurídica de la tierra, priorizó soluciones integrales en el Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria, por lo que a través del Congreso de la República se aprueba la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005, que regula técnicas, mecanismos y procedimientos legales para lograr la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra. Por tanto surge el Registro de Información Catastral entidad autónoma y descentralizada con el objeto de establecer, mantener y actualizar el catastro nacional.

Con lo anterior se concreta que es necesario poseer un marco jurídico seguro, simple y accesible, simplificando los procedimientos de titulación y registro de propiedad y demás derechos reales, dejando de lado lo regulado en el Decreto Ley 125-83 relacionado a la rectificación de área, para que dé esta forma el Registro de Información Catastral este facultado para ser el único ente que pueda

llevar a cabo dicho procedimiento en la vía administrativa, resultando beneficioso para la ciudadanía, por carecer de un costo económico.

Es así como el Registro de Información Catastral debe mantener buena comunicación y coordinación con el Registro General de la Propiedad para que los datos reales y físicos de los inmuebles sean consignados de la mejor forma posible y se establezca seguridad jurídica en las actuaciones que se ejecuten.

Palabras clave

Propiedad. Rectificación de área. Registro General de la Propiedad.
Bien Inmueble. Registro de Información Catastral

Introducción

El tema que se abordará es importante para analizar la controversia que existe entre la Ley del Registro de Información Catastral y la Ley de Rectificación de Área, con el propósito de proponer soluciones viables y de esta manera se tenga en cuenta el procedimiento idóneo a realizar.

La presente tesis comprenderá cinco subtítulos en los cuales se desarrollará el tema inaplicabilidad de la rectificación de área en el proceso catastral, el cual tiene como fin agilizar las discrepancias de bienes inmuebles en cuanto a su área física a través de un procedimiento ágil y sencillo aunado a ello se simplifique en un menor costo para los propietarios de dichos inmuebles a través de la Ley del Registro de Información Catastral contenida en el Decreto número 41-2005 del Congreso de la República .

La metodología se enfocará en la investigación científica, utilizando fuentes de consulta secundaria citando a varios autores, así como leyes vigentes de índole nacional, realizando una exposición doctrinal del tema central. Entre los objetivos vislumbrados se encuentran: establecer la trascendencia del Registro de Información Catastral, así

como la contradicción legal que surge entre la Ley de Información Catastral y la Ley de Rectificación de Área.

El primer subtítulo contendrá lo relacionado a la propiedad, antecedentes históricos, definición, características y los modos de adquirir la propiedad. El segundo subtítulo profundizará acerca del Registro General de la Propiedad, marco legal en donde se encuentra regulado, clases de inscripciones y principios registrales contenidos en la legislación guatemalteca.

El tercer subtítulo englobará el Registro de Información Catastral, antecedentes, definición de Catastro, de la Ley del Registro de Información Catastral, objeto, estructura organizativa e instituciones de coordinación para el buen funcionamiento de la misma.

El cuarto subtítulo establecerá la titulación especial, definición, así como los bienes no afectos a la titulación antes aludida y el trámite correspondiente. El quinto subtítulo especificará la inaplicabilidad del procedimiento notarial de jurisdicción voluntaria, en virtud de que el Registro de Información Catastral realiza el mismo procedimiento en la vía administrativa, de manera rápida y gratuita otorgando seguridad jurídica en la tenencia de la tierra.

Conforme avance la presencia del Registro de Información Catastral en el país y la población se empodere de la información pertinente, el procedimiento técnico-jurídico que ejecuta, adquirirá auge y predominancia.

Inaplicabilidad de la rectificación de área en el proceso catastral

La propiedad

Antecedentes históricos

Desde hace muchos años, el hombre ha modificado sus formas de organización y con ellas sus actividades económicas, siendo las primeras la caza, la pesca y los cultivos, con ello inicia la ocupación y posesión de la tierra, lo cual constituye un antecedente de la propiedad, como tal, según Arean:

En el mundo jurídico se usan dos términos propiedad y dominio con un significado semejante, aunque no toda la doctrina comparte esa identidad al defender un alcance diverso y así propiedad deriva del termino latino *propietas* que a su vez arranca de *propius* que equivale a lo que es propio de una persona; mientras que dominio tiene su origen en *dominus* lo que atañe al dueño o titular de una cosa o bien. Sin embargo la distinción carece de utilidad y por eso no debe existir inconveniente en el empleo indistinto de los dos términos. Tradicionalmente y ya desde el Derecho Romano, ambos vocablos han sido utilizados como sinónimos. Según la posición dominante, la palabra propiedad es más genérica, pues se la puede emplear para referirse a todos los derechos susceptibles de apreciación pecuniaria. Comprende al dominio, que es el derecho de propiedad sobre las cosas.

En el derecho romano, agrupando las diversas facultades que la propiedad implica, se consideraba como el derecho constituido sobre cosa corporal, del cual nace la facultad de disponer libremente de ellas, percibir sus frutos y reivindicarla, a no ser que dispongan en contrario la ley, la convención o la voluntad del testador; y también como el *jus utendi* (derecho de usar), *fruendi*

(de percibir los frutos), *abutendi* (de abusar, en acepción muy dudosa), *possidendi* (de poseer) *alienandi* (de enajenar), *disponendi* (de disponer) *et vindicandi* (de reivindicar)...(1994:191).

El derecho de propiedad era considerado como un derecho esencialmente personalista, con caracteres de absolutividad y perpetuidad, originante de un poder absoluto sobre la cosa. Este criterio fue perdiendo su inflexibilidad, al establecer la ley diversas limitaciones a su ejercicio.

Aguilar profundiza en la evolución del derecho de propiedad enmarcándolo dentro de cuatro grandes edades de la historia siendo las siguientes:

1) Edad antigua

Este período comprende desde el inicio de la historia hasta las invasiones de los bárbaros a Europa y durante el mismo se dieron las siguientes formas del derecho de propiedad:

- La propiedad religiosa:

Propia de las culturas egipcia y asiria, en donde se estimaba que la propiedad del suelo no correspondía a nadie porque pertenecía a la Deidad, y ésta a través de sus representantes –los soberanos- la distribuían con un carácter posesorio entre los habitantes de aquellos lugares.

- La propiedad colectiva o tribal:

En esta forma la propiedad de la tierra correspondía a la comunidad y era distribuida entre los jefes de las familias para su uso.

- La propiedad en el derecho romano:

En esta cultura la propiedad adquirió carácter individual después de superar una etapa previa de colectivismo. El derecho romano admitía una propiedad quiritaria caracterizada porque solo era asequible a los ciudadanos romanos, es decir nadie que no fuera ciudadano romano podía ser propietario.

La propiedad quiritaria o genuina debía adquirirse a través del *mancipatio*, rito de transmisión del dominio efectuado ante un representante del estado y cinco testigos o bien a través de la *in iure cesio* que era un juicio de reivindicación simulado en el cual el transmitente se allanaba a la demanda presentada en su contra.

Coexistía junto a este tipo de propiedad la conocida como *bonitaria o pretrianan*, consistente en una propiedad de segundo grado adquirida únicamente mediante la *traditio*, medio no adecuado para obtener la propiedad *ex jure quiritem*. Justiniano unió estos dos tipos de propiedad, creando la llamada propiedad única.

2) Edad media

Esta etapa de la humanidad comprende desde la caída del Imperio Romano de occidente, en el año 476, hasta la caída de Constantinopla en poder de los turcos en 1453, aunque algunos autores la prolongan hasta el descubrimiento de América en el año 1492. La propiedad durante este periodo sufre una honda transformación motivada por el surgimiento de ciertas instituciones –como el patronato y la concesión- que dieron lugar a una transformación en el orden social. Germinó la idea de la protección del débil por el fuerte y se consolidó al desembocar en el feudalismo.

3) Edad moderna

Da inicio con los grandes acontecimientos ocurridos en el siglo XV y culmina con la Revolución Francesa en el año de 1789.

El feudalismo dio lugar al fenómeno de la desmembración del poder, pero este problema político fue resuelto por la monarquía, centralizando la autoridad en manos de los soberanos y dando un golpe fatal a las autonomías feudales.

4) Edad contemporánea

Comienza en el año de 1789 y llega hasta nuestros días. En la época actual la propiedad se ha polarizado bifurcando su sentido en razón de las dos tendencias ideológicas concretizadas en sendos sistemas económicos: El capitalismo, rabioso defensor de la propiedad individual y el socialismo fundando sobre la idea del colectivismo.(2007:213).

En consecuencia la propiedad es un derecho real que atribuye a la persona la facultad de disponer y gozar de un bien siempre dentro de lo establecido en la ley.

Definición

A lo largo de la historia se han suscitado innumerables definiciones de propiedad a raíz de la evolución del derecho, entre la más sobresaliente se puede destacar a Puig quien indica que propiedad es: “el derecho por el que una cosa pertenece a una persona y queda sujeta a ésta de modo, al menos virtualmente, universal.” (1972:253).

Cabanellas define la propiedad como: “la facultad de gozar o disponer ampliamente de una cosa.” (1977:406).

Esta definición conlleva un carácter absoluto, lo cual puede observarse como influencia en varios códigos de los países latinos, entre los cuales Guatemala no es la excepción.

Determinando la propiedad, Albaladejo afirma que:

La propiedad puede ser definida como el poder jurídico pleno sobre una cosa. Poder en cuya virtud ésta –en principio- queda sometida directa y totalmente (es decir en todos sus aspectos y utilidades que pueda proporcionar) a nuestro señorío exclusivo...es el derecho de propiedad el que otorga un señorío pleno sobre la cosa, consistente en el poder de someterla a nuestra voluntad en todos sus aspectos y obtener de ella toda la utilidad... (1977:244).

El autor evidencia que la utilidad en los demás derechos reales a diferencia de la propiedad, va existir únicamente en ciertos aspectos no

de manera imperiosa dentro de los límites legales. La Declaración Universal de los Derechos Humanos en su artículo XVII establece: “1. Toda persona tiene derecho a la propiedad individual y colectivamente. 2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.”

En ese sentido la Convención Americana sobre Derechos Humanos en su artículo 21 contempla el derecho a la propiedad privada y enuncia que: “toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes.”

La ley suprema guatemalteca establece la propiedad como un derecho de toda persona, en su artículo 39, instituyendo la propiedad privada así:

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

Al observar lo normado en la carta magna, se puede evidenciar la aseveración que se hace al objeto primordial del derecho real de propiedad, como la disposición libre de los bienes, así como el uso y disfrute de los mismos.

El Código Civil en su artículo 464 lo define como: “el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.”

La definición anterior es sumamente acertada, puesto que en efecto una persona tiene derechos y obligaciones que cumplir y exigir, para disfrutar de este derecho, según las circunstancias. Los límites de la propiedad se encuentran dentro del artículo 465 del mismo cuerpo legal, el que literalmente estipula que: “el propietario, en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajos de explotación industrial, está obligado a abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino.”

Características

La propiedad por su trascendencia ha tenido variaciones respecto a estas existiendo criterios y contraposiciones a los mismos, a continuación se exponen algunas características que son puntuales en el derecho real de propiedad de acuerdo a lo que establece Puig:

Patrimonial: debido a la valoración económica que puede dársele.

Exclusividad: característica importante del derecho de propiedad, debido a que este es oponible a terceros (*erga omnes*), siendo el propietario el sujeto facultado para el uso, goce y disfrute de sus bienes. Puig Peña, hace referencia a la exclusividad como característica de la propiedad en el sentido que, “el

propietario puede rechazar la intervención de los terceros en el uso y goce de la cosa y tomar a este respecto todas las medidas que estime convenientes. En este sentido, puede prohibir que en sus inmuebles se ponga cualquier cosa ajena, que se entre o pase por ellos y cerrar sus heredades con paredes, cercas.

Legal: se rige por el principio de legalidad, pues solo existen aquellos derechos reales creados por ley (*númerus clausus*)

Perpetuidad: característica por la cual, la propiedad no tiene un límite temporal, no lleva caducidad en sí mismo.

Absoluto: esta característica hace referencia a la totalidad de poder sobre el bien, sin embargo por la evolución del derecho, muchos no consideran esta como característica de la propiedad, es debido a que han surgido demasiadas limitaciones a esta.

Transmisible: este derecho puede ser objeto de traspaso de un sujeto a otro por distintos actos (1972:55).

Así mismo Aguilar, asevera que la propiedad presenta las características siguientes:

- Es un derecho subjetivo de naturaleza real porque atribuye a su titular un poder inmediato y directo sobre el bien o derecho que constituye su objeto.
- Atribuye a su titular un poder que puede ejercitarse frente a todos los individuos.
- El contenido de ese poder se integra, en principio, por una serie ilimitada de facultades de las cuales el titular puede desprenderse temporalmente concediendo un derecho restringido a otra persona sin que por ello quede alterada la esencia del derecho.
- No obstante ese carácter ilimitado el poder del titular está sometido en su ejercicio a limitaciones de muy diversa índole unas derivadas de la colisión con otros derechos de propiedad, pertenecientes a otros titulares y otras a intereses generales de la colectividad.
- Es un derecho de duración perpetua o indefinida en el sentido de que es un derecho que no está sujeto en su vigencia a limitaciones temporales, de manera que puede durar tanto como el objeto sobre el que recae (2007:214).

Puntualizando que aunque existen innumerables características evidenciadas por distintos autores el derecho de propiedad se caracteriza principalmente por ser absoluto, exclusivo y perpetuo.

Modos de adquirir la propiedad

Los modos de adquirir la propiedad son los hechos jurídicos que producen la adquisición de un bien por parte de un sujeto, son las causas legales que determinan el dominio y a los cuales la ley reconoce eficacia para que den lugar al dominio.

Según Cabanellas:

La teoría del título y del modo proviene, como recuerda Jerónimo González, del Derecho romano, de la *traditio*. En la adquisición de las cosas predominaban estos dos principios: primero, que el dominio no se transfería por el nudo pacto, sino por la tradición y la usucapición; segundo, que para la transferencia del dominio por medio de la tradición, debía ir ésta precedida de la venta u otra justa causa. Aquello era el modo; esto el título. Los modos de adquirir, constituyen las causas legales que determinan el dominio; o los hechos jurídicos a los cuales la ley reconoce eficacia para que surja el dominio en un sujeto, en el decir de Ruggiero. Para Thibaut son los actos circunstanciales que completan la adquisición de la propiedad. Para Zaccariae, los hechos en virtud de los cuales se consuma la adquisición del dominio. En opinión de Hopfner, la forma mediante la cual se transfiere el derecho real. (1976:722).

Consecuentemente, se entiende por modo, el acto o hecho al que la ley le atribuye el efecto de materializar, en forma ostensible e indudable,

ante la comunidad, el desplazamiento patrimonial determinado por el título, por lo tanto, el título determina el cambio, mientras que el modo lo produce en la realidad social y por ello se relaciona íntimamente con la publicidad y con este presupuesto, con la oponibilidad y la eficacia de los derechos reales.

Con anterioridad se estableció que la propiedad es el derecho o la facultad de goce y disposición que el titular ejerce sobre los bienes que le son propios. Esta propiedad entonces, se entiende que fue adquirida de algún modo o por algún título, sea voluntariamente o por imperativo legal. Sin embargo, doctrinariamente, los modos de adquirir la propiedad según la clasificación que en este punto interesa, es la que distingue entre modo originario y derivativo.

Modos originarios

Los romanos establecían como modos naturales de adquirir: la ocupación y la accesión que tienen el carácter de originarios. No obstante, este modo de adquirir la propiedad, atribuye el dominio o propiedad, sin que sea transmitido por un propietario anterior, es decir, no existe sobre el bien, un propietario anterior. En la actualidad dentro de este modo de adquirir la propiedad, se sitúan la ocupación, la usucapción y la accesión, ya que en cierto modo no aportan al

propietario cargas o limitaciones procedentes del dominio de algún dueño anterior.

Ocupación

En el derecho civil, es un modo de adquirir la propiedad de las cosas que es evidente que carecen de dueño, consistiendo en la aprehensión material al ánimo de adquirir el dominio, por lo que pasan a ser de otro por el solo hecho que se ocupe.

De acuerdo a Cabanellas, la ocupación es:

En el derecho civil, modo originario de adquirir la propiedad mediante la aprehensión o apoderamiento de una cosa que carece de dueño, por no haberlo tenido nunca, por haberlo abandonado su último propietario o por haber fallecido éste sin herederos. Este modo adquisitivo de la propiedad no sólo es el más natural y el más antiguo, sino el mantenido en todas las legislaciones que reconocen la propiedad privada, aun cuando con respecto a los inmuebles el Estado se atribuya por lo general derecho o preferencia en la apropiación.

Este derecho, que procede de la posesión u ocupación del hecho de una cosa, sin título legal ni contractual, aunque por voluntad combinada en mayor o menor grado con la casualidad, pacíficamente consentida y prolongada durante cierto tiempo, requiere para su reconocimiento en el orden jurídico diversos elementos:

- a. Un sujeto capaz de adquirir
- b. Que la cosa sea susceptible de apropiación
- c. Que la cosa sea de nadie, desde siempre o desde antes de la ocupación
- d. Que la aprehensión implique ánimo de adueñamiento actitud o signos evidentes con respecto al acto y a la intención del ocupante. (1972:103).

El Código Civil de Guatemala lo contempla en el artículo 589 estableciendo que: “las cosas muebles o semovientes que no pertenecen a ninguno, pueden adquirirse por ocupación, de conformidad con lo dispuesto en leyes especiales.”

Así también la ocupación de acuerdo a Sigüenza implica las siguientes situaciones:

Hallazgo de Tesoros: la regla general es que el tesoro pertenece al que lo descubre, pero sí el terreno en el cual el tesoro es descubierto fuere ajeno, puede darse cualesquiera de los siguientes casos:

- 1) Si se descubre fortuitamente, entonces la mitad es del dueño del terreno en el que fue descubierto y la otra mitad es de quien lo descubrió.
- 2) Si el descubridor se encuentra en terreno ajeno, pero el tesoro no fue encontrado fortuitamente y no existía permiso del dueño para la búsqueda, el tesoro corresponde por entero a éste último.
- 3) Si se descubre con permiso del dueño, entonces se distribuye como en el primer caso.

Hallazgo de Bienes Mostrencos: son aquellos bienes muebles o semovientes que se encuentran perdidos o abandonados sin saberse de su dueño. Se denominan mostrencos porque se deben mostrar, o poner de manifiesto y pregonar para que pueda su dueño saber del hallazgo y reclamarlos si no los hubiera abandonado. (2010:108).

Al respecto el artículo 596 del Código Civil, Decreto ley 106 emitido por el Jefe del Gobierno de la República, Enrique Peralta Azurdia, establece lo siguiente:

El que encontrare un mueble, semoviente al parecer extraviado y cuyo dueño se ignore, deberá presentarlo a la autoridad municipal más próxima al lugar

donde hubiere tenido lugar el hallazgo. La autoridad que reciba el bien encontrado, pondrá el hecho en el conocimiento público, y si transcurrido el término fijado no se presentare persona que justifique su dominio, se procederá a su venta en pública subasta.

Entendiéndose la ocupación como el modo de adquirir el dominio, adquiriéndose las cosas corporales, siendo indispensable que no pertenezcan a nadie, además de que la adquisición no esté prohibida por la ley o por el derecho internacional, constituyéndose en un modo originario de adquirir la propiedad.

Usucapión

Para Aguilar la usucapión es: “también denominada prescripción adquisitiva, deriva del Derecho romano, que estableció una técnica jurídica, en cuya virtud, el poseedor se convertía en propietario por el transcurso del tiempo.” (2007:179).

Continúa manifestando que además: “la usucapión está fundada en la regla establecida por la Ley de las Doce Tablas, estipulación que sostenía que el que posee una cosa por espacio de uno o dos años, llega a ser propietario.” (2007:179).

El Código Civil, Decreto Ley 106 emitido por el Jefe del Gobierno de la República Enrique Peralta Azurdía en el artículo 642 prevé que:

“pueden adquirir la propiedad por usucapión, todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título.”

Así también la doctrina define la usucapión como un modo originario de adquirir la propiedad, en cuya virtud el poseedor se convierte en propietario definitivo, si ha poseído de acuerdo con las condiciones establecidas por la ley y durante el plazo exigido en ella. Nótese que el transcurso del tiempo es el factor más importante en la prescripción adquisitiva, sin perjuicio de que igualmente se requiera un título justo, aunque no necesariamente.

Accesión

Arean al respecto indica que: “hay accesión como adquisición del dominio cuando una cosa acrece a otra, por adherencia natural o artificial, perteneciendo ambas cosas a distintos propietarios.” (1994:54).

Entendiéndose que es el derecho que la propiedad de una cosa mueble o inmueble, da al dueño de ésta, sobre todo lo que produce o sobre lo que se le une accesoriamente por obra de la naturaleza, por mano del hombre o por ambas causas. Contenido en los artículos 655 al 702 del

Código Civil, Decreto Ley 106 emitido por el Jefe del Gobierno de la República Enrique Peralta Azurdia.

Modos derivativos

Arean expone lo siguiente:

En los modos derivados, la adquisición se apoya en el derecho de otra persona. Hay un titular anterior que pierde el derecho y un titular actual que, con motivo de la transmisión, lo recibe con todas las cargas, limitaciones y restricciones que lo afectaban. (1994:240)

Para Brañas es: “cuando, preexistiendo la propiedad, esto es el derecho de propiedad sobre un bien, éste es transmitido a otra persona en virtud de una relación jurídica.” (2006:339).

También Aguilar sostiene que:

Hay adquisición derivativa de un derecho subjetivo cuando una persona se convierte en titular de un derecho subjetivo que hasta entonces pertenecía a otro sujeto que lo transmite al nuevo titular. En la adquisición derivativa hay siempre una transmisión de un derecho pasa de un sujeto a otro y que a su vez puede revestir varias formas; como: adquisición derivativa traslativa y la adquisición derivativa constitutiva. (2007:83).

En la adquisición derivativa traslativa, el derecho pasa del antiguo titular al nuevo en las mismas condiciones que hasta entonces tenía, en realidad lo que se produce es un mero cambio subjetivo, se traslada el

derecho de un titular actual a otro, el que lo adquiere, que será el nuevo titular, pero el contenido del derecho no se altera; solo se modifica la persona titular del derecho.

En la adquisición derivativa constitutiva, el nuevo titular adquiere del titular anterior, un derecho de menor entidad o extensión que el que aquél tiene, de modo que el transmitente del derecho conserva parte de su derecho y solo cede al nuevo titular una parte de su derecho; por ejemplo el propietario de un bien transmite a otra persona el derecho sobre los frutos que el bien produce, dando lugar a un derecho de usufructo que es un derecho de menor entidad o extensión que el derecho que tiene el propietario.

Al respecto Arean estipula que los modos de adquisición derivativa, a su vez, pueden clasificarse o dividirse en:

- a. A título universal y a título particular o singular, según que la adquisición recaiga sobre todo un patrimonio o parte alícuota de él, como en la sucesión *mortis causa*, o bien sobre uno o varios objetos determinados.
- b. Por actos *mortis causa* o entre vivos, según que los derechos sean recibidos por el actual titular en razón de la muerte del anterior y por haber sido llamado a sucederlo ocupando su lugar o bien, con total independencia de su muerte, como ejemplos de actos entre vivos: la compraventa, la permuta, la adjudicación en pago, la donación entre vivos. Como ejemplos de modos derivativos *mortis causa* están: la donación por causa de muerte, el testamento e intestado.

c. A título oneroso y a título gratuito, dependiendo de la posibilidad de que el adquirente se obligue o no a realizar una contra prestación a cambio del bien que recibe. (1994:248).

Refiriendo que en los modos de adquisición derivativa el bien tiene una relación jurídica de propiedad anterior; el dueño de un bien o cosa, transfiere su derecho de propiedad a otra persona, con la misma extensión y las mismas restricciones que éste tuviere.

Registro General de la Propiedad

Antecedentes históricos

Como toda institución de Derecho, el Registro General de la Propiedad tiene antecedentes históricos que puntualizan su origen y creación, de acuerdo a Muñoz y Muñoz:

Durante la época colonial no existió la figura del Registro de la Propiedad, aunque alguno de los antecedentes más antiguos de este, son los documentos de propiedad expedidos por los reyes y autoridades monárquicas. Así mismo se determina que “En la Época Post colonial, únicamente se llevaba a cabo un registro de propiedad inmueble, el cual estaba a cargo de las jefaturas de la policía. (2005:57).

Los antecedentes del Registro de la Propiedad o Registro Inmobiliario, como algunos tratadistas le denominan, datan desde los pueblos antiguos antes del nacimiento de Cristo, tal como lo aseveran Muñoz y Muñoz:

Ya los asirios contaban con un registro de tablas de enajenación de inmuebles, el cual estaba a cargo de los gobernadores. En Egipto, existieron indicios de la existencia de archivos y catastros de actos enajenativos de inmuebles, los cuales estaban a cargo de los faraones, estos registros tenían principalmente una función tributaria, pero no dejaban al lado la función de publicidad de transacciones inmobiliarias.

En Grecia y Roma también existen indicios de la existencia de un registro de transacciones inmobiliarias y en ese sentido el registro que más sobresale es el registro de personas que en esas ciudades existió, el que tenía como finalidad agrupar a las personas según su categoría y status social.

En la Edad Media, el registro de bienes se caracterizó por ser básicamente un registro de propiedades, en el que además de llevar un control de las propiedades de las personas, se establecía de una sola vez un control fiscal sobre los mismos. (2005:58).

Lo antepuesto, es una breve reseña histórica del Registro de la Propiedad en forma general, pero es significativo abordar cómo se desarrolló el mismo dentro del país, evidenciando que data desde la época de la conquista, momento a partir del cual, las leyes españolas incursionaron en el sistema legislativo.

Así Matta enmarca que:

En Guatemala el registro General de la propiedad comienza a funcionar en el año 1,877 durante el mandato presidencial del General Justo Rufino Barrios, quien fungió como Presidente de la República durante el período de 1,873 al año 1,885. El Registro de la Propiedad se organiza, funciona y rige por la Constitución Política de la República de Guatemala, por el Código Civil y por su Reglamento respectivo, el cual fue emitido mediante el Acuerdo Gubernativo número 359-87 del 13 de mayo del año 1987 el cual establece la forma en que se desarrollan las actividades y servicios que presta el Registro General de la Propiedad y del Segundo Registro de la Propiedad,

correspondiendo la inspección de cada Registro al Juez de Primera Instancia del ramo civil designado por la Corte Suprema de Justicia.

Tanto el Registro General de la Propiedad, como el Segundo Registro, aplican el sistema concentrativo, reuniendo en una misma institución varias jurisdicciones departamentales, bajo una misma organización, recursos humanos y materiales y utilizando el sistema de Inscripción de Folio Real, en el cual se asigna a cada bien inscrito un número de finca por cada folio, en el que se inscriben todos los cambios, transmisiones, gravámenes y anotaciones relacionadas con la finca; el folio real se divide en tres secciones, una relacionada con la descripción física del inmueble y el propietario; otra en la que se inscribe lo relativo a las cargas y limitaciones que pesan sobre el inmueble y una tercera dedicada a las hipotecas y gravámenes en general. (2004:68).

Igualmente el artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala reza lo siguiente: “el Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.”

Muñoz y Muñoz pormenorizan que:

El Registro de la Propiedad, mediante acuerdos de fechas treinta de abril y veintisiete de mayo ambos de mil ochocientos noventa y ocho, fue dividido en seis registros que se encargarían de la inscripción de los inmuebles ubicados en los departamentos cercanos a los mismos. Los Registros fueron ubicados en los departamentos de Guatemala, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos, vale la pena mencionar que el Registro de San Marcos, únicamente se dedicaba a las inscripciones relativas a inmuebles de ese departamento, lo que no sucedía con los demás que aglutinaban varios departamentos, lo cual se atribuyó a que, el Presidente de la República Justo Rufino Barrios, era originario de ese departamento... Posteriormente por

acuerdos de fecha diez y veintiocho de julio de mil novecientos treinta y seis, doce de junio de mil novecientos treinta y cuatro, y uno de junio del mil novecientos treinta y seis, se dejaron únicamente dos registros: Guatemala, conocido como Registro General de la Propiedad de la Zona Central, y en Quetzaltenango, conocido como segundo Registro de la Propiedad, el cual estaría bajo la dirección de un registrador, pero bajo el control y vigilancia del Registro de Guatemala. (2005:59).

Así fue constituyéndose el Registro General de la Propiedad, actualmente existen dos Registros, el Registro General de la Propiedad ubicado en la ciudad de Guatemala y el segundo Registro de la Propiedad que se ubica en la ciudad de Quetzaltenango, en los libros de éste último Registro se encuentran inscritos los bienes inmuebles que se ubican en los departamentos de: Quetzaltenango, San Marcos, Huehuetenango, Quiché, Totonicapán, Sololá, Retalhuleu y Suchitepéquez, correspondiéndole al Registro General de la Propiedad la inscripción de los bienes del resto de los departamentos de país.

Es importante establecer que el motivo primordial de la creación del Registro de la Propiedad es garantizar a todos los habitantes del Estado la seguridad jurídica de sus bienes inmuebles para que de esta forma se tenga un mejor control de los actos y operaciones que se realicen sobre estos, con el fin de generar certeza jurídica sobre los mismos. En ese sentido, el Registro de la Propiedad ha implementado nuevos y avanzados controles para que los usuarios no sean afectados en sus derechos.

Definición

Se pueden establecer a través de la doctrina varias definiciones de lo que es el Registro General de la Propiedad, en ese sentido Muñoz y Muñoz hacen alusión a que el Registro General de la Propiedad se puede definir como: “una institución mediante la cual se produce la publicidad jurídica, siendo el objeto principal de su organización la inscripción en los libros, que lleva consigo la publicidad material o sustantiva.” (2005:61).

Por otra parte Cabanellas concreta que es:

La institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, a cargo de la oficina de igual nombre y reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos. (1977:516).

Ossorio también define al Registro General de la Propiedad como:

La institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre él y como garantía para las partes contratantes, no solo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario. Se inscriben asimismo en el Registro los derechos reales que pesen sobre el inmueble. (1977:855).

El Código Civil, Decreto Ley 106 emitido por el Jefe del Gobierno de la República Enrique Peralta Azurdia, regula en el artículo 1124 que:

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

Entonces se puede establecer que el Registro General de la Propiedad, tiene por objeto publicar la situación jurídica de las fincas y de los bienes en general. Además garantiza la propiedad de un inmueble y mueble o los derechos reales que se puedan tener, como el usufructo o una servidumbre. En consecuencia, permite conocer en cualquier momento quién es el propietario de una finca, así como establecer cuál es su condición actual.

Naturaleza jurídica

Se refiere a aquella fuente o causa que lo instituye como un ente eminentemente jurídico, por tanto se establece que su naturaleza jurídica es de ser una entidad de Derecho Público con personalidad jurídica propia.

Diferentes autores discuten si el Registro General de la Propiedad es una entidad de derecho público o bien una entidad de derecho privado. A criterio propio se considera que es una entidad de derecho público, en virtud que se puede determinar que la legislación guatemalteca, específicamente el Código Civil, Decreto Ley 106 emitido por el Jefe

del Gobierno de la República Enrique Peralta Azurdía, establece en el artículo 15 que: “son personas jurídicas: 1. El Estado, las municipalidades, las iglesias de todos los cultos, la Universidad de San Carlos y las demás instituciones de derecho público creadas o reconocidas por la ley...” Por lo que se considera que su naturaleza jurídica es la de ser una entidad de derecho público.

Marco legal

El fundamento legal para el funcionamiento del Registro General de la Propiedad, se encuentra evidenciado en diversas normativas legales que abarcan disposiciones de índole constitucional, hasta normas reglamentarias.

Por jerarquía de normas, se encuentra el artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala que prevé: “el Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro-fiscal.”

El artículo constitucional anterior se refiere al Registro de la Propiedad y la misma se enfoca a establecer la forma de organizarse,

determinando que debe haber un Registro en cada departamento de la República. En ningún momento define que es el Registro General de la Propiedad o las atribuciones que le corresponden al mismo.

A nivel de leyes ordinarias, el Registro General de la Propiedad es objeto de regulación en el Código Civil, Decreto Ley 106 emitido por el Jefe del Gobierno de la República, Enrique Peralta Azurdia; específicamente está contenido en el Libro IV, conformado por los artículos del 1124 al 1250, tipificando normas de carácter general y especial, regulando aspectos que no solo van relacionados con su organización y funcionamiento sino también con los efectos, forma y alcances de las inscripciones registrales.

Dentro de las normas reglamentarias se puede mencionar el Reglamento del Registro General de la Propiedad, contenido en el Acuerdo Gubernativo número 30-2005, que deroga al Acuerdo 359-87 y el Arancel General de los Registros de la Propiedad, contenido en Acuerdo Gubernativo número 339-96. Lo anterior constituye el marco jurídico vigente que respalda el funcionamiento y las diversas actividades y procedimientos del referido Registro.

Sistemas del Registro de la Propiedad

Existen diversos sistemas registrales que se aplican dependiendo de la legislación de cada país, entre los más sobresalientes y aceptados por la doctrina se encuentran los siguientes:

Sistema Francés

Matta indica que:

Éste sistema se encuentra representado en el Código Civil de Napoleón de 1804, y en la Ley de Transacciones del 23 de marzo de 1855; está inspirado en el más puro individualismo y propone el consentimiento como único requisito para transmitir la propiedad inmobiliaria, apartándose de esa forma de la teoría del título y el modo. Éste sistema establece normas acerca de la inscripción de la hipoteca y la transcripción de las donaciones. Tiene como rasgos fundamentales la publicidad, la transcripción, la rogación, la especialidad, el tracto sucesivo, la legalidad, la prioridad, los actos inscribibles y la organización del Registro. (2004:78).

La crítica al sistema deviene de los efectos para la inscripción son débiles y ésta no es suficiente para garantizar la contratación inmobiliaria, la posibilidad de hipotecas tácitas y generales, las limitadas facultades calificadoras del registrador, la falta de folio real y la cantidad de actos no sujetos a inscripción.

Sistema Alemán

Al respecto Matta asevera que:

Tiene sus antecedentes en el Código Alemán de 1896 y sus rasgos esenciales son: la configuración de todos los elementos necesarios para la constitución, modificación y extinción de derechos reales, la inscripción debe ser constitutiva, la inscripción una vez realizada es declarativa, adopta un sistema *numerus Clausus*, la legalidad, existe presunción de exactitud, fe pública y organización del registro. (2004:79).

Este sistema da lugar a una innecesaria separación entre el negocio causal y el acuerdo real, otorga una débil relevancia al tercero protegido por la fe pública registral en la cual se comprende el tercer adquirente a título lucrativo.

Sistema Suizo

Matta prevé que:

Está reglamentado por el Código Civil del 1 de diciembre de 1907, y en ordenanza del registro del 22 de febrero de 1910. Sus rasgos fundamentales son: se inspira en el sistema alemán, hace distinción entre título o acto causal y el acuerdo real, ocupa el principio de legitimación, provee de fe pública, solo inscribe derechos reales, obedece a la legalidad, es de tracto sucesivo y necesita rogación. (2004:81).

Al sistema Suizo se le critica en virtud de la limitación de los tipos de derechos *numerus clausus*, el valor constitutivo de la inscripción haciendo a ésta de carácter necesario y basando la misma en el

elemento causal del título; la protección real y exacta del tráfico jurídico inmobiliario, la debida coordinación entre el catastro y el Registro de la Propiedad y la implementación de un limitado en forma superior al derecho alemán.

Sistema Australiano

Matta estipula que es:

Llamado también sistema del Acta Torrens, debido a que su creador fue el irlandés Sir Robert Richar Torrens, quien ocupó los cargos de Director de Aduanas de Australia del sur y Registrador General. Sus rasgos fundamentales son: la inmatriculación que consiste en el registro y marca de una finca al momento de su ingreso al registro, el título de propiedad se emite a favor del Estado y luego éste otorga la propiedad a un nuevo sujeto, da lugar a la ejecución por acreeduría hipotecaria, el certificado del título produce plena prueba, concede protección al nuevo adquirente, el título otorgado es inatacable, el registro es llevado por fincas. (2004:82).

Este sistema ha sido criticado por la expoliación que puede sufrir el propietario debido a la inatacabilidad del título otorgado en virtud de que no hay un control notarial.

Sistema Difusivo

Castellanos indica que: “es de carácter descentralizado y se realiza por regiones...” (2003:1). Consiste en establecer Registros en todas las jurisdicciones donde existan autoridades locales, bajo la guardia y custodia de secretarios de las municipalidades.

Sistema Medio

Al respecto Castellanos asevera que: “en este sistema se establecen registro en las capitales de los distritos o cabeceras departamentales, con jurisdicción sobre todo el departamento y con supervisión a nivel nacional.” (2003:2). Este sistema es similar al que adopta la legislación guatemalteca.

Sistema Concentrativo

Para Castellanos este sistema “radica en reunir en un sola oficina o institución, varias cabeceras distritales o departamentales bajo la misma organización y con recursos comunes.” (2003:2).

El Registro General de la Propiedad actualmente adopta este sistema, aunque el mandato constitucional es que se rija por el sistema medio.

Clases de inscripciones

De acuerdo a Brañas se destacan las siguientes:

- a. Definitivas y provisionales: las primeras producen una situación jurídica de duración indefinida. Las segundas, de duración más o menos reducida, y con efectos sólo tangenciales respecto al bien a que se refieren.
- b. Extensas y concisas: las primeras contienen todos los datos que exige la ley (como la primera inscripción de dominio de un bien inmueble). Las segundas, omiten las que ya constan con anterioridad (como la segunda inscripción de dominio).

c. Voluntarias y forzosas: las primeras se efectúan a solicitud de parte interesada. Las segundas, por mandato de la ley, sin necesidad de gestión. (2006:378).

Con la clasificación anterior se pueden vislumbrar las inscripciones sobresalientes que se conocen a nivel doctrinario y legal.

Principios registrales en la legislación guatemalteca

En la legislación registral de Guatemala se reconocen varios principios que varían de acuerdo a la doctrina legal, a criterio propio se establecen los más sobresalientes siendo los siguientes:

Principio de legalidad

Al respecto el Código Civil, Decreto Ley 106, emitido por el Jefe del Gobierno de la República Enrique Peralta Azurdia en el artículo 1128 establece que:

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

Este principio refiere que los títulos que se presentan ante el Registro, deben someterse a un examen de verificación para confirmar que al

Registro solamente ingresen títulos carentes de vicios. Además tiene plena eficacia jurídica por medio de la calificación registral a través de la cual el registrador, en forma provisional o definitiva rechaza los títulos que adolecen de vicios o defectos a través de la función calificadora.

Principio de inscripción

En este principio la persona interesada en asegurar la propiedad de un bien inmueble puede solicitar la inscripción de sus derechos en el Registro de la Propiedad, entendiendo por inscripción el acto mismo de inscribir o asentar un hecho en los libros que se llevan en el Registro, dando seguridad a los bienes objeto del apunte o inscripción.

Carral y de Teresa argumenta que son: “los derechos nacidos extraregistralmente, al inscribirse, adquiere mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da”. (1976:212).

Por lo que, este principio tiende a precisar la influencia que el registro ejerce en los derechos inmuebles y también decide si la inscripción en el registro es elemento determinante o no para que el acto jurídico provoque efecto jurídico. Es necesario que para su cumplimiento, se

investigue, analice y estudie el hecho de inscribir un acto jurídico en el Registro General de la Propiedad.

Principio de publicidad

En virtud del principio de publicidad, lo inscrito en el registro se entiende conocido por todos y por lo tanto, nadie puede alegar ignorancia de lo que conste en sus asientos; por ejemplo en el caso de los contratos, éstos se perfeccionan con el consentimiento de las partes y con relación a terceros, desde que es presentado en las oficinas del registro. Tiende a dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y garantiza los derechos reales inscritos, evitando la existencia oculta o encubierta de gravámenes y limitaciones que puede afectar a terceros.

La publicidad quiere evitar la clandestinidad, abolir los gravámenes ocultos, se encuentra regulado en el artículo 1124 del Código Civil Decreto Ley 106, emitido por el Jefe del Gobierno de la República Enrique Peralta Azurdia.

Prevalciendo en Guatemala un sistema de inscripción, no de transcripción, como en Italia, Francia, Bélgica, entre otros, es utilizado el concepto de publicidad referido naturalmente a las inscripciones

registrales, constituyendo una visión bastante amplia de la fuerza protectora de terceros por el Registro.

Principio de prioridad

Se considera por el hecho o posibilidad de que existan dos o más títulos contradictorios, parte de la regla romana que dicta: primero en tiempo, primero en derecho, es decir; primero en registro, primero en derecho. Su importancia deviene en que pueden existir sobre un mismo bien dos supuestos derechos y cuya coexistencia es imposible, en tal caso prevalece la inscripción que primero se efectúe en tiempo ante el Registro General o bien ante el Segundo Registro de la Propiedad. Este principio se encuentra plasmado en los artículos 1141, 1142 y 1808 del Código Civil guatemalteco y se encuentra fundado en la exactitud o seriedad del Registrador para con las anotaciones e inscripciones registrales.

Principio de tracto sucesivo

Es calificado como una continuidad del principio registral y tiene por objeto mantener el orden regular de los titulares registrales sucesivos de manera que todos los actos formen un encadenamiento perfecto, brindando el historial de las titulaciones registrales de un inmueble.

Roca indica que es:

Todo régimen inmobiliario registral que adopte el sistema de inscripción por fincas y que tienda en la medida de lo posible el mayor paralelismo entre el contenido del Registro y la realidad jurídica extraregstral, no tiene más remedio que procurar que el historial jurídico de cada finca inmatriculada, respecto de los sucesivos titulares registrales que hayan adquirido el dominio o derecho real sobre la misma, figuren con plena continuidad ininterrumpida en su encadenamiento de adquisiciones sucesivas, cronológicamente eslabonadas las unas con las otras, de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer, y que el titular registral actual sea el transferente de mañana.(1983:308).

Según el principio de tracto sucesivo o previa inscripción, debe existir una correlación íntima entre cada inscripción inmediata anterior y la subsiguiente, de modo que haya continuidad en la titularidad registral.

En materia de principio registral, del Derecho Registral guatemalteco, se conforma que en las hojas particulares abiertas para cada finca consten debidamente enlazadas varios actos de transmisión o adquisición que se sucedan respecto de la finca inscrita en el Registro, porque no se acepta que las inscripciones se produzcan sin continuidad.

Principio de fe pública

La fe pública es una función específica de carácter público, cuyo objetivo es fortalecer con una presunción de verdad los documentos

sometidos a su amparo. Es la garantía que tiene el tercero de buena fe para adquirir un derecho debidamente inscrito, en la situación que aparece en el Registro, la cual es considerada como legal y exacta.

Principio de consentimiento

Para que el asiento se realice, la inscripción debe basarse en el consentimiento de las partes, esto significa que la parte que pierda el derecho debe estar en perfecta armonía con el que lo adquiere.

Principio de especialidad

También llamado de determinación, debido a que el principio de publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. De acuerdo con las disposiciones del Registro de la Propiedad éste se configura en el llamado Folio Real que es donde se establece a que se refiere la inscripción hecha en el registro.

En materia de gravámenes, el principio de especialidad se agudiza para requerir dos elementos básicos además de la completa descripción de la finca, primero se requiere que en el mismo folio se inscriban los gravámenes impuestos sobre la misma finca determinando su

preferencia y grado; segundo, que cada inscripción resuma breve y exactamente las condiciones esenciales del crédito en cuanto a la naturaleza, extensión y condiciones de la obligación.

Por ello es que en el artículo 1130, del Código Civil, Decreto Ley 106, emitido por el Jefe del Gobierno de la República Enrique Peralta Azurdía, establece que: “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...”; Por lo tanto no podrá ser modificada, ampliada o enmendada sino por providencia judicial.

Principio del tercero registral

Se considera tercero, aquel que no ha intervenido en el acto o contrato inscrito. Se inscribe en el acto o contrato pero no entra en el Registro. Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato. En general, es el ajeno totalmente a los actos o contratos inscritos, contra quienes se opone lo que conste en el Registro, pues lo que en él consta genera certeza jurídica, por lo tanto los terceros deben respetar las inscripciones.

Principio de rogación

La actuación del registrador ha de ser siempre y en todo caso rogada, es decir que la inscripción siempre ha de ser solicitada por el interesado o interesados y no se inscribirá en forma arbitraria por el Registrador.

Registro de Información Catastral

Antecedentes

La historia agraria en Guatemala ha sido identificada como una limitante para el crecimiento económico, sumado a ello la legislación limitada con la que se cuenta y las insuficiencias en el Registro y catastro han sido también causas de inestabilidad social, lo cual explica el desorden territorial en el país, siendo el Registro de Información Catastral, la autoridad a la que le compete mantener actualizado el catastro nacional, denotando que:

El catastro nace con las iniciativas de la firma de la Paz y la creación de la Protierra, Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra -PROTIERRA- en 1997. Durante los primeros ocho años se sientan las bases del catastro a partir de experiencias pilotos financiados por la cooperación internacional y en 2005 se crea una institución estatal autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios mediante la aprobación por parte del Congreso de la

República de Guatemala de la Ley del Registro de Información Catastral - RIC-

La orientación de la ley apunta hacia el establecimiento de un catastro de tipo jurídico, garante de la seguridad de la tenencia de la tierra. Para llegar a construir un catastro de esta naturaleza, se requiere de un proceso muy detallado y minucioso, haciendo una confrontación entre la realidad jurídica de la propiedad expuesta en el Registro General de la propiedad y, la tenencia real levantada en campo, orientando los procesos hacia la regularización.

El RIC y la UTJ-Protierra establecieron las bases de un catastro moderno, totalmente digital, apuntando hacia la digitalización de su información y en donde cada predio está referenciado a través del posicionamiento de sus coordenadas en el sistema geodésico del país.

En su plan estratégico, el RIC identificó cinco ejes estratégicos para lograr cumplir con la misión de la institución: 1. Establecimiento catastral, con el objetivo de concluir para el año 2025 el proceso de establecimiento catastral de todo el territorio nacional; 2. Regularización en el marco del proceso catastral y estudios catastrales; 3. Sistema y mantenimiento de información catastral; 4. Generación y promoción del uso de productos y servicios catastrales y 5. Políticas y planificación en materia catastral.

Los resultados alcanzados por el RIC se centran principalmente en el levantamiento de la información predial, aunque el ritmo actual posterga por mucho tiempo el objetivo de contar con un país “catastrado” (horizonte de 30 años mínimos) debido a las complejidades inherentes a la situación de la tierra en el país. La dificultad en culminar con un proceso de regularización de las propiedades y la ausencia de mecanismos institucionales que permiten mantener al día la información levantada, son las mayores explicaciones al poco impacto que ha tenido la institución en el desarrollo del país. Por otro lado, el modelo catastral actual no ha permitido la interiorización de los costos por parte de la sociedad (la operación catastral se financia casi exclusivamente con fuentes de la cooperación internacional) lo que pone en peligro su sostenibilidad en el largo plazo.

Finalmente, a pesar de los avances que se han dado en los temas de catastro y registro, estas actividades aún se manejan como dos acciones independientes, alejando las perspectivas de certeza jurídica en el mercado de tierras o empujando hacia el mercado informal. En términos de posicionamiento, el

catastro es una de las iniciativas con el que la totalidad de los actores y sectores están de acuerdo y apoyan, impidiendo a veces el monitoreo objetivo de los impactos alcanzados por la institución... (<http://www.ric.gob.gt/resena-historica> recuperado 23.11.2015).

Definición de Catastro

Al respecto Cabanellas indica que:

Es el Censo descriptivo de las fincas rústicas y urbanas. Según Roque es el registro público que contiene la cantidad y el valor de los bienes inmuebles y los nombres de los propietarios; el cual sirve para determinar la contribución imponible en proporción a sus productos o sus rentas. Operación técnica (geodésica, topográfica, agronómica y fiscal) que determina la extensión, calidad, cultivo, aplicación y valor de un inmueble y del conjunto de un territorio o nación. (1993: 66).

El censo descriptivo, al que hace alusión Cabanellas se puede constituir como un inventario o registro público al servicio de las distintas administraciones y de la sociedad en general, en el cual se detallan bienes inmuebles con características especiales.

Para Ossorio es:

Registro público en que se hacen constar datos relativos a la propiedad inmueble, tales como la cantidad, la calidad y el valor de esos bienes, los nombres de los propietarios, la situación, extensión, límites y cultivos. Aunque su finalidad característica es la determinación de las contribuciones imponibles, sirve también a efectos estadísticos, civiles y administrativos. En Francia y en España recibe el nombre de Catastro Parcelario. (2000: 167).

El artículo 23 en el inciso c) del Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala que contiene la Ley del Registro de Información Catastral, lo define como:

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

De lo antepuesto, la ley antes citada en el artículo 24 regula:

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

En Guatemala los departamentos catastrados son: Izabal, Zacapa, Chiquimula, Sacatepéquez, Escuintla, Quiché, Alta Verapaz y Baja Verapaz, en las referidas zonas se desarrollan actividades técnicas y legales para el establecimiento catastral. Aunque es evidente que faltan departamentos que abarcar para lograr la regularización de la tierra en todo el territorio nacional, el Registro de Información Catastral sigue progresando día con día para lograr lo estipulado en los Acuerdos de Paz y marco jurídico vigente que comprende el tema en mención.

De la ley del Registro de Información Catastral

Se encuentra regulada en el Decreto 41-2005 emitido el 15 de junio de 2005 por el Congreso de la República de Guatemala, tal como consta en el referido cuerpo legal, integrada por 92 artículos, divididos en ocho títulos: Título I Disposiciones Generales, Título II Organización del Registro de Información Catastral, Titulo II Definiciones, Título IV Del Proceso Catastral, Título V de la coordinación Interinstitucional, Título VI De la solicitud de Revisión Técnica del Proceso y de los Recursos Administrativos.

El artículo 4 de la ley descrita arguye que: “El Registro de Información Catastral se registrá por esta Ley y sus reglamentos. Supletoriamente se aplicarán las leyes del ordenamiento jurídico nacional, congruentes con los objetivos y naturaleza del RIC.

El artículo 1 de la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala concreta que:

Se crea el Registro de Información Catastral de Guatemala, que podrá abreviarse RIC, como institución del Estado, autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios. Actuará en coordinación con el Registro General de la Propiedad sin perjuicio de sus atribuciones específicas. Tendrá su domicilio en el departamento de Guatemala, su sede central en la ciudad de Guatemala, y establecerá los órganos técnicos y administrativos que considere obligadamente necesarios.

Además con la creación del Registro de Información Catastral quedó reemplazada la dependencia del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, denominada Unidad Técnico Jurídica de la Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra (Protierra).

Objeto

El Registro de Información Catastral siendo la autoridad adecuada en el ramo catastral, tiene instituido el objeto para el cual fue creada, estando regulado en el artículo 2, Decreto 41-2005 emitido por el Congreso de la República de Guatemala, el cual prevé:

...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.

Es por ello que el trabajo del Registro va orientado al establecimiento de bases técnicas, jurídicas informáticas y administrativas que permitan avanzar en la implementación del proceso catastral.

Funciones del RIC

El Registro de Información Catastral tiene varias funciones que deberá cumplir para el buen desenvolvimiento de la institución, las cuales se enmarcan en el artículo 3 del Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala siendo las siguientes:

- 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.

Las anteriores funciones brindan certeza jurídica y certeza espacial a las zonas en proceso catastral, estructurando de manera lógica y ordenada un proceso de abordaje para que el Registro de Información Catastral pueda trabajar en beneficio de la población guatemalteca.

Estructura organizativa

El Registro de Información Catastral, fue creado por el Decreto 41-2005 emitido por el Congreso de la República de Guatemala, como una institución estatal autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios, cuyo propósito es el establecimiento, mantenimiento y actualización del catastro nacional orientado a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra. La estructura del mismo está contenida del artículo 8 al 22 del Decreto 41-2005 del Congreso de la República, al respecto la Agenda Estratégica 2007-2025 del Registro de Información Catastral establece:

...se fundamenta en un Consejo Directivo, una Dirección Ejecutiva Nacional y en las Direcciones Municipales de Catastro. Para fines funcionales a nivel central cuenta con 5 Gerencias en las cuales se desarrollan los procesos técnicos, administrativos y Legales para el desarrollo del proceso catastral.

Actualmente se cuenta con 5 Direcciones Municipales de Catastro ubicadas de la siguiente manera:

- 1) Oficina Municipal de Catastro de Izabal, ubicada en Morales
- 2) Oficina Municipal de Catastro de Las Verapaces, ubicada en Cobán.
- 3) Oficina Municipal de Zacapa-Chiquimula, ubicada en Chiquimula
- 4) Oficina Municipal de Catastro de Peten, ubicada en Santa Elena
- 5) Oficina Municipal de Escuintla-Sacatepequez, ubicada en Escuintla. (2007:1).

En tal sentido, la Dirección Ejecutiva Nacional a partir de su creación y como eslabón importante del Registro de Información Catastral

lideró un equipo institucional para analizar y buscar alternativas viables acerca de la certeza jurídica de la propiedad, la tenencia y uso de la tierra, el que se fundamentó en un proceso de consulta con la participación de las diferentes instancias de dirección y coordinación institucional, así como instituciones gubernamentales relacionadas con la administración de tierras en el país. Es así, como cada una de las instancias que conforman el Registro apoyan de una u otra manera al mismo para que se consolide en el transcurrir de los años.

Instituciones de coordinación

Para llevar a cabo actividades de establecimiento, mantenimiento y actualización del Registro, se dan constantemente relaciones de coordinación entre diversas instituciones, de acuerdo al artículo 46 del Decreto 41-2005 emitido por el Congreso de la República de Guatemala, estas son: “...Registro de la Propiedad, el Instituto Geográfico Nacional, las municipalidades, el Fondo de Tierras y otras entidades del Estado...”

Además se puede mencionar que el Registro de Información Catastral trabaja de la mano con la División de Catastro del Instituto Geográfico Nacional, que fue creada con la función de obtener los datos y proveer

los elementos para establecer, mantener y administrar el Catastro Multifinanciarario de la República de Guatemala, procediendo con ese objeto a efectuar la investigación y confrontación de derechos de propiedad, así como la producción de los mapas y registros catastrales correspondientes. Entonces de acuerdo al artículo 53 del mencionado cuerpo legal, todas las instituciones del Estado quedan obligadas a brindar apoyo a la entidad en lo que se les requiera de acuerdo a la competencia de los mismos, para realizar el establecimiento catastral mantenimiento y actualización de la información.

Titulación especial

Definición

Para Cabanellas la titulación es considerada como:

Serie de documentos que acreditan la propiedad o posesión de una cosa o un derecho. Este tecnicismo, imprescindible, no figura aún en el léxico oficial. Documento o resolución de autoridad que permite el acceso al Registro para probar la propiedad y otros derecho reales. (1993:432).

El artículo 68 de la Ley del Registro de Información Catastral especifica que:

Se declara de interés nacional la titulación y registro de aquellos predios que luego del análisis jurídico tengan como única irregularidad la de no estar

inscritos en el Registro de la Propiedad. Se exceptúa de este proceso el territorio del departamento de El Petén y la Franja Transversal del Norte, los bienes inmuebles situados dentro de las Reservas del Estado, dentro de las Áreas Protegidas, y los excesos de las propiedades rurales y urbanas.

La titulación especial es una figura de reciente dentro del ordenamiento jurídico, surge de la imperiosa necesidad de instituir mecanismos claros, sencillos y rápidos, que permitan la pronta solución de los conflictos relacionados con la tenencia de la tierra. En materia de legalización de tierras, la figura de la titulación especial contemplada en el Decreto 41-2005, emitida por el Congreso de la República de Guatemala, de acuerdo a lo regulado en el párrafo primero del artículo 73, será aplicable en tanto entre en vigencia la Ley de Regularización de la tenencia de la tierra.

El Registro de Información Catastral, una vez declarados catastrados los predios de uno o más polígonos de la zona declarada en proceso catastral o catastrada, seleccionará la información de aquellos predios que sean susceptibles de titulación especial, es decir cuya irregularidad sea no estar inscritos en el Registro General de la Propiedad.

Bienes no afectos a la titulación especial

No están sujetos al trámite de titulación especial en base al artículo 68 del Decreto 41-2005 emitido por el Congreso de la República de

Guatemala, los bienes inmuebles que se encuentren ubicados en el departamento de El Petén y la Franja Transversal de Norte, los bienes inmuebles ubicados dentro de las reservas del Estado; dentro de las áreas protegidas; y los excesos de las propiedades rurales y urbanas. Es importante mencionar que cualquier enajenación o gravamen de predios que se encuentren dentro de las zonas declaradas catastradas deben realizarse en escritura pública como requisito esencial para que surtan efectos de acuerdo al artículo 69 del cuerpo legal citado.

Trámite

De acuerdo a la Ley del Registro de Información Catastral, el trámite de titulación especial se desarrolla de la siguiente manera:

Solicitud en acta de declaración jurada

El artículo 70 de la Ley de Información Catastral, Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, especifica que:

Con la certificación de predio catastrado irregular, el plano y los datos de identificación personal del titular catastral y la certificación del acta que el interesado suscriba ante el Juez de Asuntos Municipales, o en su defecto, ante el Alcalde Municipal del lugar en donde se encuentre ubicado el predio, el RIC conformará el expediente para el trámite de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

El acta deberá contener declaración jurada del solicitante sobre los siguientes extremos:

a) Que sobre el predio que se pretende titular no existe conflicto de intereses; y,

b) Que ha poseído el predio cumpliendo con los requisitos establecidos en los artículos 618, 620 y 633 del Código Civil. Conformado el expediente respectivo, el RIC publicará en el Diario Oficial, por una sola vez, un edicto indicando que el predio se encuentra en proceso de registro. Este edicto lo mandará a fijar en los estrados del Juzgado de Paz Jurisdiccional y la municipalidad que corresponda, debiendo hacerlo de tal modo que coincida con el plazo establecido en el artículo siguiente.

El poseedor interesado en regularizar su posesión debe presentarse ante el Juez de asuntos municipales o ante el Alcalde Municipal del lugar en donde se encuentre ubicado el predio catastrado irregular, a solicitar la suscripción del acta de declaración jurada, la cual considerará lo siguiente: Que no exista conflicto de intereses sobre el predio que se pretende titular y que la posesión esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, por un lapso de diez años.

Formación y presentación del expediente

Luego del acta de declaración jurada, el poseedor deber acudir al Registro de Información Catastral y presentar lo siguiente: Certificación de predio catastrado irregular, plano extendido por el Registro de Información Catastral del predio catastrado declarado irregular, datos de identificación personal del titular y certificación del acta de declaración jurada suscrita ante el Juez de asuntos municipales

o el Alcalde Municipal del lugar. Recibida la documentación, el Registro comienza a formar el expediente y procederá posteriormente a iniciar el trámite de titulación especial.

Publicación de edicto

Encontrándose en orden el expediente, el Registro de Información Catastral, considerando el segundo párrafo del artículo 70 del Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, publicará en el Diario Oficial por una sola vez un edicto que contendrá la indicación de que el predio se encuentra en proceso de registro, así mismo el artículo 71 del mismo cuerpo legal citado, establece el contenido del edicto siendo necesario que este contenga: “...datos personales del solicitante, información catastral del predio y la convocatoria a los interesados para que en un plazo no mayor de treinta días se manifiesten sobre el asunto...”

Fijación de edicto

El Registro de Información Catastral mandará fijar el edicto con la misma información del que fue publicado, en el Juzgado de Paz Jurisdiccional y la municipalidad de la jurisdicción del predio

catastrado irregular durante treinta días, a razón que coincida con el plazo establecido para la publicación del edicto en el Diario Oficial.

Oposición

El artículo 71 del Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala en el segundo párrafo prevé que: “Si se presentare oposición o se expresaren intereses contrarios a la inscripción registral, el RIC la declarará contenciosa y remitirá el expediente a un tribunal competente, debiendo notificarle a los interesados.”

Resolución de fondo

Si no se hiciese valer oposición alguna al registro del predio catastrado irregular, el Registro de Información Catastral emitirá resolución de fondo, que otorgue la titulación especial y ordene su registro. Si el solicitante está casado o unido de hecho, el título será emitido e inscrito a favor de ambos cónyuges, o convivientes. Transcurridos cinco años desde la inscripción registral, la misma se convertirá en inscripción de propiedad, de acuerdo al artículo 72 de la Ley del Registro de Información Catastral.

Notificación

Emitida la resolución de fondo que apruebe la titulación especial, el Registro de Información Catastral le notificará de la resolución al titular o los titulares en un plazo no mayor de quince días, tal como lo instituye el artículo 72 del cuerpo legal antes citado.

Certificación de la resolución

El Registro de Información Catastral extenderá certificación de la resolución, la cual constituirá título especial inscribible en el Registro de la Propiedad, de acuerdo al artículo 72 del Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala.

Recursos

El artículo 57 de la Ley del Registro de Información Catastral Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, expresa: “Los actos administrativos o resoluciones emitidas al amparo de esta Ley, podrán ser impugnados de acuerdo con los recursos previstos en la Ley de lo Contencioso Administrativo.”

De lo anterior se deduce que para impugnar las resoluciones relativas a la titulación especial, se hará tomando en consideración los recursos establecidos por la Ley de lo Contencioso Administrativo Decreto 119-96 del Congreso de la República de Guatemala. Dependiendo de la etapa en la que se encuentre la tramitación de las diligencias de titulación especial y por tratarse de un trámite administrativo ante el Registro de Información Catastral, se pueden interponer los recursos siguientes:

Recurso de Revocatoria: el artículo 7 de la Ley de lo Contencioso Administrativo, prescribe:

Procede el recurso de revocatoria en contra de resoluciones dictadas por autoridad administrativa que tenga superior jerárquico dentro del mismo ministerio o entidad descentralizada o autónoma. Se interpone dentro de los cinco días siguientes al de la notificación de la resolución en memorial dirigido al órgano administrativo que la hubiere dictado.

En la norma citada, aparece una explicación clara de la procedencia y el plazo en el cual debe interponerse el recurso de Revocatoria.

Recurso de Reposición: el artículo 9 de la ley de lo Contencioso Administrativo, en el primer párrafo, regula:

Contra las resoluciones dictadas por los ministros y, contra las dictadas por autoridades administrativas superiores, individuales o colegiadas de las entidades descentralizadas o autónomas podrá interponerse recurso de

reposición dentro de los cinco días siguientes a la notificación. El recurso se interpondrá directamente ante la autoridad recurrida.

En el precepto anterior se determina la procedencia y el plazo para interponerlo, estableciendo la autoridad a la cual debe dirigirse el mencionado recurso.

Inaplicabilidad del procedimiento notarial de jurisdicción voluntaria

Para los guatemaltecos no es ninguna novedad establecer que el problema más relevante y enraizado para la sociedad, es el concerniente a la tierra. Por ello con la vigencia del Decreto 41-2005, Ley del Registro de Información Catastral, se pretende corregir de cierta forma la inmensa inseguridad agraria que existe y establecer las bases sólidas para la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra a través del establecimiento y actualización del catastro nacional, lo que indudablemente le significaría al Estado un gasto elevado, pero necesario y que en la actualidad se está llevando a cabo progresivamente.

Por esta razón dicho Decreto regula una serie de funciones indispensables, para el buen funcionamiento del Registro de Información Catastral, básicamente destacan entre otras sus acciones

orientadas en cuanto a la definición de políticas y planes de trabajo en materia catastral, además de que debe coordinar y proveer al Registro General de la Propiedad la información oportuna de manera eficiente, trabajando de manera coordinada con entidades que tienen relación con el mismo.

Considerando que el espíritu de la Ley del Registro de Información Catastral, es la seguridad jurídica de la tierra estableciendo un sistema de registro en el contexto de la solución a la problemática agraria, es imperante crear los mecanismos jurídicos necesarios para cumplir con el espíritu de la referida normativa legal, de acuerdo a las particularidades de cada inmueble catastrado.

El procedimiento de la Titulación Especial contenido en el Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, tiene un enfoque social debido a que es gratuito, permitiendo el acceso a un mayor número de poseedores para obtener el dominio del inmueble. Aunque es evidente que el Registro de Información Catastral no tiene la facultad para dejar sin efecto el proceso de titulación supletoria, sin embargo tiene la facultad para oponerse durante el trámite cuando sea de su conocimiento de la existencia de una finca en el ámbito que se pretenda titular.

Es importante resaltar que el Decreto Ley 125-83 emitido por el Jefe de Estado Oscar Humberto Mejía Victores y la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, no contienen restricciones de una para con otra y viceversa, lo cual puede que en el futuro acarree consecuencias jurídicas, toda vez que el poseedor tiene derecho a elegir el procedimiento que prefiera para optar al registro del inmueble.

A grandes rasgos se puede indicar que la rectificación de área, conlleva un procedimiento mediante el cual el interesado solicita en la vía de jurisdicción voluntaria, la rectificación de área de bien inmueble, cuando este comprenda un área menor a la inscrita en el Registro de la Propiedad, en la forma y de acuerdo lo establecido en la ley.

De lo antepuesto nace la Ley de Rectificación de Área, Decreto Ley 125 fue emitido el trece de Octubre del año mil novecientos ochenta y tres, por el Jefe de Estado Oscar Humberto Mejía Victores, teniendo hasta hoy en día treinta y tres años de vigencia, la misma establece en el artículo uno lo siguiente:

Los propietarios de bienes 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.

Denotando en el artículo anterior que la referida Ley, únicamente comprende los bienes inmuebles urbanos, no así los rústicos, creando limitación en el trámite de rectificación de área y por consiguiente en el peticionario.

Por ello es importante tener en cuenta lo regulado en el artículo 83 de la Ley del Registro de Información Catastral el cual establece que en zonas declaradas en proceso catastral no se aplique el Decreto Ley 125-83 emitido por el Jefe de Estado Oscar Humberto Mejía Victores, quedando sin efecto el procedimiento notarial de jurisdicción voluntaria, en tal caso, para que exista plena confianza y seguridad en la población que requiera realizar algún trámite de dicha naturaleza en la vía administrativa, con el objetivo de que se tenga certeza jurídica en el procedimiento que se lleve a cabo y que esté sea efectivamente gratuito.

Siendo substancial que se analicen y unifiquen los criterios legales tanto de la Ley del Registro de Información Catastral como la Ley de Rectificación de Área, para que se eviten contradicciones en ambas normativas legales y la aplicabilidad de las mismas sea congruente y beneficiosa para la población.

Conclusiones

Con la vigencia de la Ley del Registro de Información Catastral Decreto 41-2005, se plantea para Guatemala importantes retos en la modernización de la tutela de la propiedad en el ámbito jurídico, proporcionando a la población los procedimientos y líneas generales en cuanto a la regularización de la tenencia de la tierra, contribuyendo a la agilización de los trámites que corresponden en la legalización de tierras, disminuyendo los índices de conflictividad que se evidencia en las comunidades.

Aunque es evidente que la Ley del Registro de Información Catastral, no restringe la aplicabilidad del Decreto Ley 125-83 en las zonas declaradas en proceso catastral. Es primordial esa restricción para evitar conflictos en el futuro, debido a que el procedimiento notarial crea nuevas fincas en zonas donde el Registro de Información Catastral ya realizó el estudio comparativo entre la realidad física y registral, lo cual restringe el principio de certeza jurídica a nivel nacional.

Es primordial la intervención del Registro de Información Catastral en el trámite de rectificación de área en todo proceso catastral que se tramite en los Juzgados de los municipios en donde tiene presencia el

referido Registro, con el propósito de evitar la sobreposición de fincas en un mismo espacio físico, con ello se lleva a cabo un trámite rápido y eficiente, otorgando soluciones viables a los poseedores en el registro de sus propiedades.

Es importante que el profesional de Agrimensura que realiza las mediciones en las áreas declaradas en proceso catastral, cuente con una licencia autorizada por el Registro de Información Catastral, cumpliendo con lo establecido en Ley.

Referencias

Libros

Aguilar, V. (2007) *Derechos reales*. Primera edición. Guatemala. Editorial Serviprensa, S.A.

Albaladejo, M. (1977). *Derecho civil*. Tomo III. Derecho de bienes. España. Editorial Bosch.

Arean, B. (1994). *Curso de derechos reales*. Tercera edición. Buenos Aires, Argentina. Editorial Abeledo-Perrot.

Brañas, A. (2006). *Manual de derecho civil*. Cuarta edición. Guatemala. Editorial Estudiantil Fénix.

Carral, L. (1976). *Derecho notarial y derecho registral*. México. Editorial Porrúa.

Castellanos, R. (2003). *Garantías de los derechos reales mediante el sistema de registro y de seguro*. México. XIII del congreso internacional del derecho registral.

Poroj O. (2011). *El Proceso Penal Guatemalteco*. Guatemala. Magna Terra Editores.

Puig, F. (1972). *Compendio de derecho civil español*. Tomo III. España. Editorial Aranzadi.

Matta, D. (2004). *Derecho sucesorio y registral*. Guatemala. Ediciones Mayté.

Muñoz, N. y Muñoz R. (2005). *Derecho registral inmobiliario guatemalteco*. Guatemala. Imprenta B.G.

Registro de Información Catastral (2007). *Agenda Estratégica 2007-2025*. Guatemala. Planificación Estratégica.

Roca, R. (1983). *Derecho hipotecario*. Novena Edición. Barcelona, España. Editorial Aries.

Sigüenza, G. (2010). *Código Civil*, Decreto Ley 106, Anotado y Concordado Editado y Compilado Instituto de Investigaciones Jurídicas. Guatemala. Universidad Rafael Landívar.

Diccionarios

Cabanellas, G. (1993). *Diccionario de derecho usual*. Buenos Aires. Argentina. Undécima edición. Editorial Heliasta.

Ossorio, M. (2000). *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*. Buenos Aires, Argentina. Editorial Heliasta.

Legislación

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

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

Código Civil. Decreto Ley 106, emitido por el Jefe del Gobierno de la República Enrique Peralta Azurdia. Guatemala.

Código Procesal Civil y Mercantil Decreto Ley 107, emitido por el Jefe del Gobierno de la República Enrique Peralta Azurdia. Guatemala.

Ley de Rectificación de Área Decreto Ley Número 125-83, emitido por el Jefe de Estado Oscar Humberto Mejía Victores. Guatemala.

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

Ley de lo Contencioso Administrativo Decreto 119-96 del Congreso de la República de Guatemala

Referencias Electrónicas

Registro de Información Catastral. <http://www.ric.gob.gt/resena-historica> recuperado 23.11.2015