



Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia
Licenciatura en Ciencias Jurídicas y de la Justicia

**La función notarial con relación al mantenimiento y
actualización del Registro de Información Catastral**
(Tesis de Licenciatura)

Henry Neftalí Chacón y Chacón

Guatemala, junio 2024

Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia
Licenciatura en Ciencias Jurídicas y de la Justicia

**La función notarial con relación al mantenimiento y
actualización del Registro de Información Catastral**
(Tesis de Licenciatura)

Henry Neftalí Chacón y Chacón

Guatemala, junio 2024

Para los efectos legales y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 1º, literal h) del Reglamento de Colegiación del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, **Henry Neftalí Chacón y Chacón**, elaboró la presente tesis titulada **La función notarial con relación al mantenimiento y actualización del Registro de Información Catastral.**

AUTORIDADES DE UNIVERSIDAD PANAMERICANA

M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus

Rector

Dra. Alba Aracely Rodríguez de González

Vicerrectora Académica

M. A. César Augusto Custodio Cobar

Vicerrector Administrativo

EMBA. Adolfo Noguera Bosque

Secretario General

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA

Dr. Enrique Fernando Sánchez Usera

Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia

Guatemala, 15 de octubre de 2021

**Señores Miembros
Consejo de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia
Universidad Panamericana
Presente.**

Estimados señores:

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes, haciendo referencia a mi nombramiento como tutor del estudiante **HENRY NEFTALÍ CHACÓN CHACÓN**, ID **000104049**. Al respecto se manifiesta que:

- a) Brinde acompañamiento al estudiante en referencia durante el proceso de elaboración de la tesis denominada "**La función notarial con relación al mantenimiento y actualización del Registro de Información Catastral**".
- b) Durante ese proceso le fueron sugeridas correcciones que realizó conforme los lineamientos proporcionados
- c) Habiendo leído la versión final del documento, se establece que el mismo constituye un estudio serio en torno al tema investigado, cumpliendo con los requerimientos metodológicos establecidos por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia para esta modalidad académica.

En virtud de lo anterior, por este medio emito **DICTAMEN FAVORABLE** para que se continúe con los trámites de rigor.

Atentamente,



~~Andrea Grizzel Ordóñez Ramírez~~

Licenciada
Andrea Grizzel Ordóñez Ramírez
Abogada y Notaria



Lcda. Rosa Isabel De León Godoy
Abogada y Notaria
Correo: deleon.rosa@upana.edu.gt

Guatemala, 17 de enero de 2022.

Señores Miembros
Consejo de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia
Universidad Panamericana
Presente

Estimados señores:

Respetuosamente me dirijo a ustedes, en referencia a mi nombramiento como **revisor metodológico** de la tesis del estudiante **Henry Nefalí Chacón y Chacón**, ID número **000104049**, titulada **La función notarial con relación al mantenimiento y actualización del Registro de Información Catastral**.

Al respecto manifiesto que la versión final de la investigación fue objeto de revisión de forma y de fondo, verificando que la misma constituye un estudio serio que cumple con los requerimientos metodológicos establecidos por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia para esta modalidad académica.

En virtud de lo anterior, emito **DICTAMEN FAVORABLE** para que se continúe con los trámites de rigor.

Atentamente,



Lcda. Rosa Isabel De León Godoy
Abogada y Notaria

*Rosa Isabel De León Godoy
Abogada y Notaria*



UNIVERSIDAD
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo; adquiere sabiduría"

Ref. O.I. 144-2024

ID: 000104049

ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **HENRY NEFTALÍ CHACÓN Y CHACÓN**

Título de la tesis: **LA FUNCIÓN NOTARIAL CON RELACIÓN AL MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL**

El Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y de la Justicia, así como los títulos de Abogado y Notario, el estudiante ya mencionado, ha desarrollado el proceso de investigación y redacción de su tesis de licenciatura.

Segundo: Que tengo a la vista el dictamen favorable emitido por la tutora, Licenciada Andrea Grizzel Ordoñez Ramírez de fecha 15 de octubre del 2021.

Tercero: Que tengo a la vista el dictamen favorable emitido por la revisora, Licenciada Rosa Isabel De León Godoy de fecha 17 de enero del 2022.

Por tanto,

Autoriza la impresión de la tesis elaborada por el estudiante ya identificado en el acápite del presente documento, como requisito previo a la graduación profesional.

Guatemala, 30 de mayo del 2024

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"



Dr. Enrique Fernando Sánchez Usera
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

☎ 1779

🌐 upana.edu.gt

📍 Diagonal 34, 31-43 Zona 16

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

Índice

Resumen	i
Palabras clave	ii
Introducción	iii
El derecho catastral	01
Normativa catastral	24
El principio de unidad de contexto	46
Conclusiones	57
Referencias	59

Resumen

Este documento contiene información sobre la función notarial con relación al mantenimiento y actualización del Registro de Información Catastral y para efectos de la investigación se circunscribió al municipio de San Diego, del departamento de Zacapa; los objetivos propuestos fueron comprobar la desactualización de la información catastral existente en el municipio así como examinar la factibilidad de que los Notarios den el aviso correspondiente de los cambios realizados en predios en zonas declaradas catastradas en base al principio de unidad de contexto, de igual forma revisar la normativa para determinar si hay roles que puedan ser asumidos por los Notarios en el marco del mantenimiento y actualización del Registro de Información Catastral.

La investigación conllevó realizar el análisis del origen del catastro, estudiar los principios registrales, su evolución, se conoció también de forma exhaustiva el proceso catastral, de esa cuenta se analizó la normativa relacionada con el Registro de Información Catastral, la Ley del Registro de Información Catastral Decreto 41-2005 del Congreso de la República y el Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral Acuerdo Gubernativo 162-2009, así como el análisis del principio de unidad de contexto y se dedicó un sub título a evaluar la

vulneración de la función notarial y del principio de la unidad de contexto en la normativa del Registro de Información Catastral.

En consecuencia, de la investigación realizada se determinó que la información catastral en el municipio se encuentra desactualizada por la falta de medidas coercitivas que obliguen a los adquirentes a reportar los cambios; que se tendría que modificar expresamente el Código de Notariado para lograr que sean estos profesionales los que den el aviso correspondiente de los cambios en los predios en zonas declaradas catastradas y a la vez puedan asumir nuevos roles en el marco del mantenimiento y actualización registral.

Palabras clave

Catastro. Vulneración. Mantenimiento. Registral. Actualizar.

Introducción

Los artículos 3 inciso a, 43, 46, 47 y 60 del Decreto 41-2005 del Congreso de la República Ley del Registro de Información Catastral indican y recalcan entre otras, la función que tiene la institución denominada Registro de Información Catastral conocida por sus siglas como RIC, de mantener y actualizar el catastro nacional de acuerdo con lo estipulado en la ley referida y los reglamentos respectivos. En ese marco en el Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral, Acuerdo Gubernativo No. 162-2009 emitido por el Presidente de la República se estableció en el artículo 64 que la transmisión de la posesión o simple tenencia, la transmisión de los derechos de propiedad, así como los cambios derivados de actos de desmembración o de unificación de predios debe informarse al Registro de Información Catastral por parte del adquirente. Y es precisamente esta forma frágil de establecer o normar de manera escueta que el adquirente es el obligado a informar al Registro de Información Catastral lo que ha causado que en pocos años ya se halla desactualizado la información en los pocos municipios y zonas declarados como catastrados.

La afirmación anterior ocurre porque no existe estipulada una sanción y un plazo que obligue a los adquirentes a cumplir con lo normado, es decir informar de la transmisión de la posesión o simple tenencia, la transmisión

de derechos de propiedad, así como los cambios derivados de actos de desmembración o de unificación de predios lo que, por ende desactualiza tan importante y valiosa información catastral; por lo tanto si la normativa fuera expresa y clara y estableciese que los notarios actuantes sean los responsables de informar el catastro se mantendría actualizado tal como ocurre en otras ramas del derecho registral.

El objetivo general de la investigación es comprobar la desactualización de la información catastral existente en el municipio de San Diego, departamento de Zacapa. El primer objetivo específico es examinar la factibilidad de que los Notarios den el aviso correspondiente de los cambios realizados en predios en zonas declaradas catastradas con base al principio de unidad de contexto. También se busca en el segundo objetivo revisar la normativa para determinar si hay roles que puedan ser asumidos por Notarios en el marco del mantenimiento y actualización del Registro de información catastral.

La puesta en marcha del Registro de Información Catastral surgió como parte del cumplimiento del Gobierno a lo establecido en los Acuerdos de Paz, en donde se comprometió a promover cambios legislativos que permitan el establecimiento de un sistema de registro y catastro, específicamente el número 6 que trata sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria suscrito el 6 de mayo de 1996 que en el numeral III y

correlativo 38 se refiere a la situación agraria y desarrollo rural. Fue hasta el 15 de junio de 2005 que el Congreso de la República de Guatemala aprobó la Ley del Registro de Información Catastral mediante el Decreto No. 41-2005 institución que no ha tenido el avance deseado y que no ha logrado cumplir con los objetivos de mantener y actualizar el Registro pues zonas ya declaradas catastradas en poco tiempo su margen de desactualización es alto.

La magnitud de la dificultad de mantener y actualizar el registro catastral que se examinará en esta investigación que por las características del tema, su coyuntura e incidencias y por ser la certeza jurídica de la tierra baluarte para el desarrollo local y por ende nacional el abordar el tema es importante, necesario y relevante y que las conclusiones que en su momento se generarán sirvan de punto de partida para poder dar propuestas para no perder la información obtenida que tanto beneficio conlleva aunado a que la misma tiene un costo e inversión significativa.

Se realizará un estudio monográfico abordando el tema de manera deductiva; se iniciará haciendo una remembranza al origen del catastro mismo que desde sus inicios jugó un rol importante en la economía de todos los países. Se observarán los vestigios del catastro en la civilización egipcia, hebrea, griega, romana y española. Se evaluarán los principios registrales específicamente los que rigen el derecho catastral: el principio

de rogación, el principio de propiedad, principio de la fe pública registral, principio de legalidad, principio de publicidad, principio de legitimación, principio de especialidad y principio de impenetrabilidad. Se abordará también la evolución histórica del catastro desde la perspectiva internacional y del país. De igual manera se estudiará el proceso catastral del municipio de San Diego, del departamento de Zacapa.

En el apartado de la normativa catastral se hará un análisis del Decreto 41-2005 del Congreso de la República Ley del Registro de Información Catastral que dio vida a la Institución rectora desde sus considerandos revisando cada uno de sus títulos. De igual manera se analizará el Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral Acuerdo Gubernativo No. 162-2009 emitido por el Presidente de la República concluyendo con el análisis de la Resolución 404-001-2016 del Consejo Directivo del Registro de Información Catastral donde el municipio de San Diego del departamento de Zacapa es declarado zona catastral. En el subtítulo denominado el principio de unidad de contexto se hará un análisis doctrinario y legal del referido principio por ende estrechamente ligado al notariado; posteriormente se evaluará la vulneración de la función notarial y del principio indicado.

El Derecho Catastral

El catastro representa un rol importante en el mundo de hoy en el funcionamiento de la economía y de ahí la importancia de conocer sus inicios. La historia se remonta hasta el antiguo Egipto donde tal y como lo indica Alcázar Molina (2000, p. 52), quien hace referencia a Heródoto lo describe de la manera siguiente:

Unos técnicos denominados “estiradores de cuerdas” por emplear cuerdas de longitudes conocidas, se encargaban de realizar los replanteos posteriores a las crecidas anuales del río Nilo, asignando a cada agricultor la superficie y los límites que le correspondían de acuerdo con los datos capturados con anterioridad a la crecida.

Mientras tanto en la Biblia específicamente en el libro de Números en su capítulo 35 versículos 3 al 5 hace referencia a ciudades para habitar, ejidos para pastoreo de animales y medidas de la ciudad citando los puntos cardinales utilizando como unidad de medida el codo, lo que significa que también el pueblo hebreo fue precursor del catastro desde el siglo IV a. de C. fecha en que fue escrito según lo afirma Varo Pineda. (2016, p 13)

De acuerdo con Alcázar Molina (2000, p. 52) en la Antigua Grecia se han encontrado referencias en que los propietarios de predios rústicos de la también antigua Atenas debieron contribuir en forma proporcional al valor de sus bienes para costear la defensa de la ciudad. En Roma fue el Arquitecto e Ingeniero nacido en el año 88 a.C. Marco Vitruvio que fue

clave y sus influencias trascendieron a lo largo del tiempo. Por su parte Sexto Julio Florentino quien desde su posición de militar realizó una importante labor, se le atribuye uno de los primeros manuales o tratados de agrimensura. En España el progreso del catastro estuvo amarrado a los cambios originados a principios del siglo XVIII en donde se establecieron nuevas contribuciones para el Estado que se basarían en un único impuesto y que era repartido proporcionalmente según la riqueza de cada uno, es ahí donde logra impulso el catastro pues fue la forma de obtener información confiable de las posesiones.

Según el mismo autor se puede establecer que el catastro surgió en forma paralela con el desarrollo del Estado moderno a partir del siglo XV, con motivo de las necesidades económicas de los países, así como por políticas de construcción de obras públicas en donde era necesario tener disponible la información para poder exigir la tributación de una forma justa, es decir quien más poseía más tendría que pagar.

Principios registrales

En el país se utilizan una serie de principios registrales los cuales se han absorbido de otras legislaciones y se encuentra regulado en el Decreto 2-89 del Congreso de la República, Ley del Organismo Judicial específicamente en el artículo 10 el cual establece:

Las normas se interpretarán conforme a su texto y de acuerdo a las disposiciones Constitucionales. El Conjunto de una ley servirá para ilustrar su contenido de cada una de las partes, pero los pasajes oscuros de la misma se podrán aclarar, atendiendo el orden siguiente: A la finalidad y al espíritu de la misma; a la historia fidedigna de su institución, a las disposiciones de otras leyes sobre casos o situaciones análogas; al modo que parezca más conforme la equidad y a los principios generales del derecho.

Los principios catastrales se ponen en práctica al momento de realizar inscripciones en el Registro de Información Catastral siendo uno de estos el principio de rogación, que para García y Frontini (1993, p 149) se define como “aquel que establece la necesaria instancia a solicitud de los otorgantes de un acto o derecho de tercero interesado para la práctica por el Registrador Público de los asuntos registrales; salvo mandato legal expreso en contrario”.

Varios autores coinciden en que también el principio de rogación es llamado principio de instancia o de voluntariedad y significa que las inscripciones en los registros públicos son a solicitud de parte, significa que no existe la inscripción de oficio, la rogatoria o la solicitud es necesaria e indispensable para iniciar con una inscripción registral. Cabe agregar que esto no exime a los registros públicos o a sus funcionarios de cumplir con la obligación cuando se haya dado cumplimiento a los requisitos necesarios. Tiene su fundamento en el artículo 28 de la Constitución Política de la República de Guatemala y en el artículo 1227 del Código Civil. Al observar todo el proceso de inscripción catastral el

autor confirma que por ende se denota que el principio de rogación se utiliza cuando inicia el proceso de inscripción registral.

Fuera del lenguaje jurídico rogación según el Diccionario de la Real Academia Española (Real Academia Española, s.f.) aunque es una palabra en desuso la define como el acto de rogar, reclamar, suplicar o solicitar, entre otros sinónimos viene del latín *rogatio* que a su vez está relacionado con rogo que se puede interpretar como preguntar, consultar o proponer en consulta, el autor considera que se relaciona con los términos afines de requerimiento.

De igual manera el principio de propiedad también es llamado de prelación, palabra que según el Diccionario de la Real Academia Española (Real Academia Española, s.f.) viene del latín *praelatio* que quiere decir prioridad de algo con respecto a otra cosa. Básicamente este principio es tradicionalmente porque establece en que el primero en inscripción es primero en derecho. Es un principio importante y relevante y por ende útil al derecho registral. Una analogía del principio de prioridad podría ser una fila o cola de personas que esperan ser atendidas en una oficina donde el primero que este en la misma debe ser el primero que se le presten los servicios o se atiendan.

Mientras tanto hay otro principio que es conocido como la fe pública registral que se encuentra justificado por la necesidad de proteger la seguridad y certeza jurídica de la contratación a base o en fundamento de los asientos de la inscripción que obran o se tienen en los registros; de forma explícita Muñoz (1990, p. 93) menciona a la fe pública registral como “aquella que poseen los registradores para certificar la inscripción de un acto que consta en un registro público, el cual tiene autenticidad y fuerza probatoria desde que fue inscrito”. Se encuentra regulado en el artículo 375 del Código Civil Decreto Ley 106 emitido por el Presidente Enrique Peralta Azurdia. Para Pérez Lasala citado por Blanco Cruz (2015, p. 21) es una manifestación de la presunción de exactitud y legitimación que posee el registro. El registro se reputa siempre exacto en el contenido de sus asientos y en consecuencia se le protege con carácter absoluto en su adquisición.

Al analizar la composición del nombre de este principio se establece que fe según Cabanellas de Torres (2006, p. 134) es crédito que se da a una cosa por la autoridad del que la dice o por fama pública o bien la confianza o seguridad que en una persona o cosa se deposita, mientras que el concepto público ya lo define como referente al Estado y registral en este caso una de las clases de fe pública; armando un concepto propio se puede decir que es la confianza depositada en una persona investida de autoridad por el mismo Estado para el caso que nos ocupa de tipo registral.

Otro de los principios que es parte importante para el derecho registral es el de legalidad; Roca Sastre (1979, p. 255) lo define como el que impone que los títulos que pretendan su inscripción al Registro de la Propiedad sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación. Para poner en práctica este principio el registrador efectúa un examen o evaluación tanto en sentido formal como sustancial de los documentos que se solicita su inscripción y/o anotación preventiva, de igual manera se verifica la capacidad de los otorgantes y la validez del acto a fin de calificar si es factible la inscripción del acto o no lo es.

En tal sentido de hacer falta alguno de los elementos indispensables para la inscripción el responsable del Registro rechaza el documento respaldando su actuar en el artículo 1128 del Código Civil que estipula lo siguiente:

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 que se funda para suspender a denegar la inscripción.

Está fundamentado también en el artículo 5 de la Constitución Política de la República de Guatemala:

Libertad de acción. Toda persona tiene derecho a hacer lo que la ley no prohíbe; no está obligada a acatar órdenes que no estén basadas en ley y emitidas conforme a ella. Tampoco podrá ser perseguida ni molestada por sus opiniones o por actos que no impliquen infracción a la misma.

El acceso libre a los registros públicos es conocido como principio de publicidad, según Ríos Helling (2004, p. 380) este se refiere a que el acto de registro es público y puede ser consultado por todo aquel que tenga interés en el mismo. Nadie podrá alegar desconocimiento de lo que aparece inscrito en los libros de los Registros públicos, ni de los títulos que dieran mérito para su respectiva inscripción.

La excepción en el sistema guatemalteco al principio de publicidad es en cuanto a la inscripción de los testamentos pues en estos actos se ha establecido que la única persona que debe conocer el contenido del testamento es el otorgante regulado en los artículos del 959 al 964 del Código Civil, Decreto Ley 106 emitido por el Presidente Enrique Peralta Azurdia. Se sustenta en el artículo 1222 de la misma normativa que indica “los libros de los registros serán públicos; no se sacarán por ningún motivo de la oficina del Registro, donde se mantendrán con todas las precauciones necesarias para su conservación y seguridad”.

Otro de los fundamentos del derecho registral es el principio de legitimación que Roca Sastre (1976, p. 352) lo define como:

Aquella apariencia de verdad surgida de un elemento que atribuye una posición o situación especial de competencia o de actuación de una persona en relación con una cosa o derecho con la materia objeto de un acto o negocio jurídico y cuya posición o situación provoca confianza a la generalidad de las personas. También se entiende como un derecho que se presume, a menos que se demuestre lo contrario de igual forma, si el asiento se cancela se presume su no existencia.

Si se toma el concepto de dominio popular este principio es el que da la certeza porque lo actuado se ha realizado conforme a la ley y al derecho.

Según VLEX Editorial jurídica (s.f.) el origen histórico de la legitimación registral se encuentra en el Derecho germánico, tal como se describe a continuación:

es una concepción especial de la posesión o *gewere*, la *gewere* más que señorío de hecho sobre la cosa al modo romano es señorío plásticamente exteriorizado; responde no a un intento de seguridad estática sino dinámica, el que aparece como propietario realmente lo es, esta provisionalmente legitimado como tal.

El derecho registral por sus características tiene entre sus principios el de especialidad que es conocido como de determinación y que según Manzano Solano y Manzano Fernández (2008, p. 154), tiene por objeto individualizar los derechos inscritos en relación con los bienes y a las personas, significa esto que cada inscripción que se realice debe hacerse en partida separada, sirviendo esto para identificar los derechos inscritos en relación con los bienes y las personas.

Es decir, que por cada inscripción que se realice en partida separada sirve esto para individualizar los derechos inscritos en relación con los bienes y a las personas, como, por ejemplo: cuando en una partida registral un bien se matricula, en la misma partida registral, se inscriben los actos: embargos, demandas, compraventas, donaciones y sentencias entre otros,

los cuales deben registrarse en la misma partida registral. Palacios Echeverría (1994, p. 26) indica “el principio de especialidad exige que los derechos publicados por el registro estén debidamente definidos y precisados respecto a su tutelaridad, naturaleza, contenido y limitaciones.” El diccionario de la real academia española lo ubica como principio de derecho público que postula que la actuación de las personas jurídicas publicas debe ajustarse estrictamente a las competencias específicas.

Por último y no menos importante, se aborda el principio de impenetrabilidad que parafraseando lo dicho por Rodríguez Velarde (1994) tiene como propósito impedir que se inscriban derechos que se opongan o resulten incompatibles con otro en proceso, aunque aquellos sean de fecha anterior, estando vigente el asiento de presentación. En otras palabras, se busca que no pueda haber una segunda inscripción mientras esté pendiente de inscripción un título. Interactúa con los principios de prioridad preferente y prioridad excluyente. Según el documento Principios Registrales en su capítulo III de la Revista digital de derecho del Colegio de Notarios de Jalisco sin año de publicación indica:

Es obvio pero fundamental que exista la impenetrabilidad registral, o sea, que dos derechos no pueden, al mismo tiempo, ocupar un mismo lugar y preferencia. Pueden coexistir derechos iguales, pero con frecuencia. Pueden coexistir derechos iguales, pero con preferencia distinta, o como lo llama la doctrina, con rango diferente.

Evolución histórica

Con el paso del tiempo el catastro también ha venido evolucionando, avanzando y adaptándose a la coyuntura mundial, su origen según el diccionario de la Real Academia Española, (s.f.). significa “censo y padrón estadístico de las fincas rústicas y urbanas”, también el mismo documento lo define desde la perspectiva de era la contribución real que pagaban los nobles y los plebeyos y se imponía sobre todas las rentas fijas y posesiones que producían frutos.

Según Alcázar Molina (2000, p. 52) la referencia más antigua relacionada con la agrimensura o el catastro es gracias a Heródoto unos 1400 años a.C. relacionado con los llamados “estiradores de cuerda” luego los avances en la cultura griega, siendo Roma uno de los lugares donde crearon una variedad de instrumentos de medición siendo Marco Vitruvio uno de los más destacados exponentes de su época. Continúa explicando Alcázar Molina (2000) que con la llegada de los visigodos surgió una nueva forma de distribución de la propiedad modificando a la vez los sistemas tributarios.

Según lo afirmo Cáceres (agosto 2006) en la conferencia Catastro Nacional dictada en la ciudad de Guatemala, en la actualidad se guardan datos del uso del catastro como registro en Babilonia y Grecia donde se utilizaba como base impositiva. Toda evolución por ende genera cambios

y actualizaciones, este apartado del cual se toma como marco referencial la nota un catastro para el siglo XXI de la revista monografía de Llobard Bosch (1994 p. 1) donde ya incluye como prioridad dentro de tres facetas crear, mantener y divulgar que son las bases sobre las cuales con algunas falencias se inspiró la Ley del Registro de Información Catastral; el tema de la divulgación se convierte en este tiempo en igual de valiosa que la información que se tiene al compartirla con la población. Los datos catastrales contemporáneos deben ser conservados y actualizados. La conservación catastral debe de aplicarse no solo a los métodos y técnicas de trabajo sino también a la propia información que debe ser objeto de un tratamiento innovador y apegado al uso de la tecnología.

El Banco Interamericano de Desarrollo -BID- publicó en el año 2020 bajo la edición de Eguino y Herba la revista Catastro valoración inmobiliaria y tributación municipal que por la fecha de su publicación y la calidad de su contenido es un valioso aporte para obtener información reciente. Como siempre ha sido con el catastro el objetivo primordial, es saber con qué cuentan los pobladores para el tema tributario; en el mismo ya se incluye y recomienda el uso de la nube para para crear mapas de valores de terrenos y propiedades. Refiere que como parte de la evolución países latinoamericanos han invertido gran cantidad de recursos en proyectos de modernización catastral y predomina la idea de una interrelación con los registros de propiedad. Aunado al uso de la nube para el catastro se

recomienda el uso de inteligencia artificial, sistemas de información geográfica, datos de acceso libre, procesamiento de imágenes, así como el sistema *big data* entendiendo por estos términos la descripción de un gran volumen de datos que aumentan cada día y que el catastro es parte de ello.

La tendencia en estos últimos años ha sido con el uso de la tecnología a aprovechar para varios fines la información catastral que se viene obteniendo, es decir que además de obtener la ubicación y dimensión de los predios, nombre del propietario, probable valor, datos de posesión o propiedad se puedan sumar otras variables que puedan aportar información importante para el planeamiento lo que sumado a una coordinación interinstitucional permite hacer más eficiente las inversiones en temas catastrales.

En el país según lo indica Martínez Peláez (1998, p. 123) En la época colonial se identifican los llamados “principios de la política agraria colonial” el principio del “señorío” en donde se establece que todo el territorio pasaba a ser parte de la Corona y el principio de “la preservación de las tierras comunales de los indios” la política agraria colonial diferencio dos formas de tenencia de tierra para los indios: los ejidos o tierras en común para una población, que eran utilizadas generalmente para la recolección de montes, materiales de construcción o bien como terrenos de pastos y la otra conformada por las tierras comunales,

utilizadas para que cada familia pudiera recibir una parcela de tierra y cultivarla para pagar sus tributos.

De acuerdo con Registro de Información Catastral (2007, p. 9) en el documento denominado planificación estratégica del Registro de Información Catastral a partir de 1871 con la llamada reforma liberal se acrecienta el proceso de concentración de tierras partiendo de las políticas de fomento del cultivo de café, que garantizo la inserción del país en el mercado internacional, reforzándose el estilo de hacienda y suprimiendo las formas de propiedad comunal y ejidal. Fue entonces que se establece un conjunto de normas compuesto por el Código Civil y el establecimiento de un Registro de Hipotecas para subsidiar la producción de café. Gran cantidad de campesinos fue fragmentando su propiedad y junto con las comunidades indígenas, se trasladaron hacia las zonas con menor capacidad productiva, como son las zonas de laderas.

Conforme con el Registro de Información Catastral (2007 p. 9) en el documento ya citado en el párrafo anterior con la emisión del Decreto 900 conocido como Ley de Reforma Agraria emitido por el gobierno del Presidente Jacobo Árbenz Guzmán, se expropiaron cerca de 600,000 hectáreas de las que casi la mitad eran propiedad de personas individuales y jurídicas de nacionalidad extranjera. Se indica que el gobierno dispuso de 280,000 hectáreas de grandes fincas cafetaleras que habían sido

expropiadas durante la segunda guerra mundial a finqueros alemanes. Podrían haber sido unas cien mil familias las beneficiadas con la referida reforma.

Coyunturalmente se fueron creando normativas enfocadas en normar o regular la tenencia de la tierra tal el caso del Estatuto Agrario identificado como Decreto 559 emitido por el Gobierno de la República; la creación también del Instituto de Transformación Agraria conocido por sus siglas como INTA cuyo soporte fue el Decreto 1551 cuyo nombre es Ley de Transformación Agraria que buscaba impulsar el reparto de tierras fiscales entre otros.

Luego de la aprobación de varias normas en el transcurso de los años como las citadas y sin que exista una que llene las expectativas necesarias por causas económicas y políticas relacionadas con el tema agrario y como resultado del tema agrario y en consecuencia del conflicto armado interno en Guatemala surge la necesidad de una agenda política y de una estrategia nacional de desarrollo integral, que conlleve una política agraria equitativa, siendo durante el gobierno del Presidente Álvaro Enrique Arzú Irigoyen tal y como se puede corroborar en la publicación del 27 de abril de 2018 del Diario de Centroamérica en la nota de Interiano y expuesto en el documento Acuerdos de Paz Publicado por la Universidad Rafael Landívar a través del Instituto de Investigaciones Económicas y Sociales

y la Misión de Verificación de las Naciones Unidas en Guatemala (1997) que se firmaron los doce Acuerdos de Paz donde se incluyó el de aspectos socioeconómicos y situación agraria el que fue suscrito el 6 de mayo de 1996, específicamente en el numeral 38, el Gobierno de Guatemala se compromete a establecer un sistema de registro y catastro eficiente y eficaz.

En el artículo 37 del Acuerdo de Paz sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria, se regula la implementación de la reforma al marco jurídico del agro y de desarrollo institucional en el área rural guatemalteca, a través de la cual se pretende poner fin a la desprotección y el despojo que han afectado a los campesinos, y a los pueblos indígenas; permitiendo al mismo tiempo la integración de la población a la economía nacional. En tal virtud se estableció la creación de un sistema de registro y catastro el cual tendría como objeto propiciar la certeza y seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra, de esa cuenta el 15 de junio de 2005 el Congreso de la República aprobó el Decreto 41-2005 el cual entro en vigor el 20 de julio del mismo año, contiene la Ley del Registro de Información Catastral y por ende crea la institución denominada Registro de Información Catastral.

No obstante, hay dependencias que desarrollan o desarrollaron actividades catastrales, como las municipalidades, el desaparecido Instituto de Transformación Agraria INTA, la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles DICABI, de igual forma el Instituto Geográfico Nacional IGN; pero es por medio del Decreto 41-2005 del Congreso de la República de fecha 20 de agosto de 2005 que se crea la Institución denominada Registro de Información Catastral conocido por sus siglas - RIC-.

La Ley del Registro de Información Catastral fue aprobada el 15 de junio de 2005 y fue declarada de urgencia nacional con el voto favorable de más de las dos terceras partes del número total de diputados que integran el Congreso de la República, siendo sancionado y promulgado por el entonces Presidente de la República Licenciado Oscar José Rafael Berger Perdomo, el día 19 de julio del mismo año. Entro en vigor tras su publicación en el diario oficial.

Según la normativa que dio vida al Registro de Información Catastral, es decir, el Decreto 41-2005 del Congreso de la República, es una institución del Estado, autónoma, de servicio, con personalidad jurídica, recursos propios y patrimonio. Así mismo, indica que se hace necesaria la creación de una institución que implemente las actividades técnicas, jurídicas y administrativas que permitan obtener, sistematizar y actualizar de manera

permanente la información gráfica y descriptiva, de todos los predios del territorio nacional y por otro lado realizar una investigación histórica, jurídica y registral que permita determinar el sustento real de los derechos de las personas sobre la tierra.

Proceso catastral en el municipio de San Diego del departamento de Zacapa

A escasos cinco años de creación de la Institución con fecha 05 de agosto del año 2010 el Consejo Directivo del Registro de Información Catastral declaró al municipio de San Diego, departamento de Zacapa en proceso catastral; el mismo Consejo ya había realizado la misma acción también en los vecinos municipios de Huité y Cabañas siempre del departamento de Zacapa, por lo que coyunturalmente era oportuno realizar el trabajo y/o proceso catastral en el municipio de forma paralela.

Información que se localiza en el tomo III del Diccionario Geográfico (1983, p. 266) del Instituto Geográfico Nacional indica que el municipio de San Diego está ubicado a 65 kilómetros de la cabecera departamental zacapaneca y a 145 kilómetros de la ciudad de Guatemala, se encuentra en el valle formado entre la Sierra Madre y la Sierra de las Minas. Cuenta con una población de 7235 habitantes dividido en 3,536 hombres y 3,699 mujeres según el censo de población realizado en el año 2,018. Según el

Plan de Desarrollo Municipal de fecha diciembre de 2010 cuenta con veinte centros poblados siendo estos El Porvenir, Venecia, Santa Elena, El Terrero, Pampur, La Hierba Buena, La Ensenada, San Antonio, Las Delicias, El Sarito, El Triunfo, Loma de la Luca, La Esperanza, El Paraíso, Pie de la Cuesta, Ojo de Agua El Cobán, El Mojón, Los Pozos, El Chucte y la Cabecera municipal, se encuentra a una altura de 640 metros sobre el nivel del mar.

Según el mismo diccionario indica que el municipio de San Diego colinda al norte con el municipio de Cabañas del mismo departamento, al sur con los municipios de San Pedro Pinula y San Luis Jilotepeque ambos municipios pertenecientes al departamento de Jalapa, al este con Chiquimula municipio y cabecera del departamento de Chiquimula y al oeste con San Pedro Pinula del departamento de Jalapa. Se encuentra en la latitud 14.78979 y longitud -89.77639 y mide una extensión territorial de 112 kilómetros cuadrados. Es uno de los once municipios del departamento de Zacapa y fue elevado a categoría de municipio el día 20 de octubre de 1908 y desde el 09 de junio de 1920 pertenece al departamento zacapaneco ya que antes pertenecía al departamento de El Progreso.

La producción agrícola de maíz, frijol, maicillo, caña de azúcar, tomate, pepino cebolla, melón, sandía, mango, jocote entre otras frutas y verduras; así como la fabricación de productos artesanales derivados del algodón, de la madera, de la palma y del barro, la producción ganadera tanto para carne y leche, la industria de los lácteos, el comercio, la recepción de remesas del extranjero y la silvicultura son las principales fuentes de ingreso de los pobladores del municipio según conocimiento del autor.

Antes de la declaración de zona en proceso catastral, según lo establece el artículo 28 de la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005 del Congreso de la República. se debe dar la actividad previa, significa que antes de iniciar con todo el proceso técnico y administrativo de un catastro, los miembros del Registro de Información Catastral informaron a las autoridades y población del municipio a través de los medios de comunicación televisivos, radiales y escritos sobre el catastro nacional, su proceso y los beneficios que este conlleva la cual tiene como objetivo primordial hacer viable el proceso a través de la población, en lenguaje coloquial se le llamaría socialización. Según el Manual de Normas técnicas y procedimientos catastrales del RIC (2008) normalmente en la etapa previa el Registro de Información Catastral integra cuatro elementos esenciales que son: la elaboración de un diagnóstico territorial y mapa de actores, un análisis de conflictividad, capacitación a líderes y actores estratégicos del catastro y difusión dirigida

a los usuarios, de igual manera formaliza convenio de cooperación institucional con la municipalidad local.

Posterior a la declaración de zona en proceso catastral, el 5 de agosto de 2010 según resolución 174-002-2010 del Consejo Directivo del Registro de Información Catastral de Guatemala, se inició al igual que oportunamente se había estado realizando en las otras zonas con el establecimiento catastral que contempla el levantamiento de información catastral que requiere de la implementación de campañas de difusión masivas. Simultáneamente según lo indica el Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del RIC ya citado específicamente en el numeral dos se estableció una red de apoyo catastral es decir se instituyeron los polígonos, los límites preliminares, los límites municipales, los linderos de predios como límites de polígonos catastrales, se realizó sumado al uso de la tecnología el trabajo de campo para establecer el número y tipo de predios.

La sub-fase del levantamiento catastral implica la entrega a los técnicos fichas de campo y de información de cada uno de los predios de la zona a catastrar, a fin de requerir, a cada propietario, tenedor o poseedor la información detallada concerniente a los mojones, los linderos y las áreas del predio que se deben identificar en el material fotográfico. La ficha en referencia también requiere información del predio, como construcciones,

uso de suelos, cultivos, información legal, observaciones aunado a la elaboración de un croquis. Este formulario puede ser obtenido en la página web del Registro de Información Catastral identificado como RICF20. (<https://portalric.gob.gt/sites/default/files/2020>).

Otra de las sub-fases del proceso es la elaboración del informe circunstanciado regulado en el Acuerdo Gubernativo número 162-2009 Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral ya citado que es donde el técnico o analista responsable expone los hechos que constan en los instrumentos utilizados para el levantamiento catastral y por ende para la investigación documental.

El informe en referencia debe de contar con los siguientes datos: identificación de la dirección departamental, identificación de la sección, título del informe, código de clasificación catastral del informe, lugar y fecha donde se redacta el informe, nombre completo del analista catastral. Luego del avance respectivo es procedente el análisis jurídico de donde se dará una resolución de predio catastrado regular o bien de predio catastrado irregular.

Conforme se avance se procede al archivo del expediente incluyendo los siguientes documentos: expediente por predio, ficha de investigación de campo, ficha de investigación de derechos, planos topográficos, acta de

conformidad de esquineros, croquis del predio, formulario de dudas o resoluciones del análisis catastral, informe circunstanciado por predio, resolución del predio, listado de coordenada de los esquineros y plano catastral.

Posteriormente se debe proceder al registro electrónico y a la exposición de resultados del levantamiento catastral donde deben estar presentes técnicos en diferentes especialidades relacionadas al levantamiento catastral. Al concluir todas las fases y sub-fases del proceso es a través de la Resolución No. 404-001-2016 de fecha 12 de abril de 2016 emitida por el Consejo Directivo del Registro de Información Catastral la que contiene la declaratoria de zona catastrada en virtud de haber concluido el proceso de establecimiento catastral con lo cual el municipio de San Diego Zacapa se suma a partir de esa fecha a los pocos municipios del país que han logrado obtener este estatus. Cabe destacar que el municipio fue dividido en tres polígonos el primero con 1766, el segundo con 1306 y el tercero con 988 predios respectivamente completando un total de 4060 a nivel municipal que fueron sometidos a todo el proceso.

Los legisladores recalcaron ampliamente en la normativa por su importancia el mantenimiento y la actualización del catastro tanto en el Decreto número 41-2005 del Congreso de la República Ley del Registro de Información Catastral en sus artículos 2., 3, 43, 46, 47, 60 así como en

el Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral, Acuerdo Gubernativo Número 162-2009 donde también se hace alusión en el artículo 64.

Y es precisamente la forma frágil de establecer o normar de manera escueta que el adquirente es el obligado a informar al Registro de Información Catastral lo que ha causado que en pocos años ya se halla desactualizado la información en los pocos municipios y zonas declarados y declaradas como catastrados y catastradas tal el caso del municipio de San Diego, Zacapa porque ya se han realizado en muchos de los predios cambios de diferente índole sin que el Registro de Información Catastral sea informado situación que con el paso del tiempo contribuye cada vez más a la desactualización de la información que se recalca conlleva una inversión amplia en diferentes aspectos.

La aseveración anterior deviene porque no existe estipulada una sanción y un plazo que persuada y obligue a los adquirentes a cumplir con lo normado es decir informar de la transmisión de la posesión o simple tenencia, la transmisión de derechos de propiedad, así como los cambios derivados de actos de desmembración o de unificación de predios lo que por ende desactualiza tan importante y valiosa información catastral; por lo tanto si la normativa fuera expresa y clara y además estableciese que los notarios actuantes sean los responsables de informar el catastro se

mantendría actualizado tal como ocurre en otras ramas del derecho registral.

Normativa catastral

En el marco de examinar la factibilidad de que los Notarios den el aviso correspondiente de los cambios realizados en predios en zonas declaradas catastradas y conocer pormenores o detalles es necesario conocer la regulación específica de la materia. En tal sentido se analizará el decreto 41-2005 del Congreso de la República, Ley del Registro de Información Catastral; el Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral, Acuerdo Gubernativo No. 162-2009 emitido por el Presidente de la República, así como la Resolución 404-001-2016 del Consejo Directivo del Registro de Información Catastral.

Análisis del decreto número 41-2005 del Congreso de la República, Ley del Registro de Información Catastral

Fue el honorable Congreso de la República el responsable de su emisión en atención a uno de los acuerdos suscritos en el marco de la negociación de la paz proceso que después de muchos años de negociaciones se concretó en el año 1996 siendo Presidente el señor Álvaro Enrique Arzú Irigoyen como ya fue citado. Son tres las razones o justificaciones

conocidas como considerandos los utilizados por los legisladores; en el primero hace alusión a la Constitución Política de la República de Guatemala conocida también como carta magna haciendo énfasis a los deberes del Estado la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona y de igual forma a lo establecido en los Acuerdos de Paz, en el sentido que se requiere la emisión de leyes y la creación de instituciones que permitan el cumplimiento de dichos deberes, específicamente la justicia agraria, la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra y el desarrollo sostenible en el campo en condiciones de igualdad.

En el segundo de los considerandos hace alusión directa al Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria y establece el compromiso por parte del Gobierno de Guatemala de promover cambios legislativos que permitan el establecimiento de un sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente entre otros aspectos, el autor considera que la absorción del vocablo multiusuario ya es parte de la tendencia global de aprovechar todas las ventajas o beneficios que proporciona el catastro, multiusuario para el tema en referencia se puede tomar analógicamente como multifinalitario.; refleja según se puede notar en el texto que la legislatura a pesar de la independencia de poderes y de no ser vinculante el compromiso adquirido en los Acuerdos de Paz, tuvo la voluntad política para la aprobación de la Ley en referencia pudiendo ser la presión social que influyo en esta situación.

En el tercer considerando los legisladores reconocen la necesidad de la Ley en referencia para la búsqueda de soluciones a la problemática agraria arraigada en el país y que dicho sea de paso por el poco avance que ha logrado el Registro de Información Catastral no se ha visto reflejado en la realidad nacional tal y como se puede confirmar en el sitio web institucional del Registro de Información Catastral, aunque en el desarrollo de la norma se hace alusión reiteradamente a la importancia del mantenimiento y actualización en esta parte no se menciona de manera expresa este término.

En el desarrollo de la normativa del Decreto 41-2005 del Congreso de la República establece que el Registro de Información Catastral entre otros indica en el artículo 1 que es una institución autónoma y con personalidad jurídica y destaca que debe coordinar muchas de sus actuaciones con el Registro General de la Propiedad que viene a convertirse en Institución hermana, aspecto que es similar a legislaciones de varios países latinoamericanos; en el artículo 2 enfatiza y establece que es la autoridad competente en materia catastral y estipula que el objeto es establecer, mantener y actualizar el catastro nacional. Una labor que en la coyuntura de la fecha de aprobación de la ley se convertía en un verdadero desafío; y prueba de lo aseverado anteriormente es el escaso avance del catastro tal y como se puede comprobar en la página web de la Institución en el

sentido del establecimiento del catastro, mientras que el mantenimiento y actualización sigue siendo un reto pendiente de consolidar.

Para el caso de las funciones del RIC están divididas en el artículo 3 en 19 incisos todos y cada uno de suma importancia como establecer, mantener y actualizar el catastro, definir políticas, estrategias y planes de trabajo, registrar y actualizar la información catastral, definir políticas para percibir y administrar los ingresos, proveer al Registro de la Propiedad de información , coadyuvar en los estudios necesarios para la definición de los problemas nacionales, promover el intercambio y la coordinación básica del Registro de Información Catastral, coordinar con el Registro de la Propiedad la información básica registro catastro, evaluar periódicamente todos los procedimientos del proceso catastral, coordinar con el Instituto Geográfico Nacional -IGN- para la elaboración de la base cartográfica, proveer informes y estudios técnicos en las zonas de proceso catastral, cooperar con las autoridades en materia catastral, apoyar los órganos jurisdiccionales en los expertajes, celebrar convenios con las municipalidades, promover y divulgar el catastro, coordinar con las oficinas el ordenamiento territorial, planificar y ejecutar un proceso de formación, autorizar técnicos entre otras.

El capítulo I establece lo relativo al régimen jurídico, laboral y patrimonial del Registro de Información Catastral a partir del artículo 4; cabe destacar que en la misma normativa establece que supletoriamente se aplicaran otras leyes del ordenamiento jurídico nacional en temas que no estén estipulados en la ley específica o en los reglamentos respectivos. Establece por su parte en el artículo 6 la forma que constituye el patrimonio de la institución como la asignación presupuestaria, otros recursos que sean destinados las donaciones y los ingresos que la institución obtenga por la prestación de servicios y la venta de productos catastrales; es aquí donde debe ser efectiva la función estipulada en el artículo 3 inciso d con relación a la definición de políticas para percibir y administrar los ingresos.

El título II versa sobre la estructura del Registro de Información Catastral estableciendo en su cúspide al Consejo Directivo del RIC el cual es conformado por un órgano colegiado compuesto por siete representantes de Instituciones u organizaciones afines en donde destaca también la participación del delegado nombrado por el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, el Ministro de Agricultura, Ganadería y alimentación, el Registrador General de la Propiedad institución que se convierta en institución hermana, el Director del Instituto Geográfico Nacional, que tiene en su haber un extenso patrimonio de información, un delegado de la Asociación Nacional de Municipalidades, las cuales son bastión importante durante el proceso catastral y deberían ser incluidas en

el proceso de mantenimiento y actualización registral, un delegado nombrado por el Colegio de Ingenieros de Guatemala, y un delegado nombrado por el Colegio de Ingenieros Agrónomos de Guatemala.

Luego en la organización u organigrama institucional aparece el Director Ejecutivo Nacional quien en el artículo 16 se describen todas sus atribuciones y por ende le corresponde ejercer la representación legal de la Institución y dirigir todo el proceso administrativo de la Institución siendo nombrado por el Consejo Directivo quien a su vez tiene la facultad de removerlo cuando así lo considere por el incumplimiento de sus atribuciones y /o por las causas detalladas en el artículo 12 de la Ley del Registro de Información Catastral.

En la organización del Registro de Información Catastral RIC aparecen las Direcciones Municipales de Registro de Información Catastral que son las dependencias encargadas de las operaciones, pero solo durante el proceso catastral, las que a criterio del autor deberían de permanecer en el municipio de forma indefinida con el objetivo de dar seguimiento a los procesos de mantenimiento y actualización de la información catastral, promoviendo la actualización y mantenimiento y a la vez asesorando a los usuarios.

En el apartado correspondiente al título III se incluye un valioso y enriquecedor glosario que pone en contexto los términos catastrales comunes para la institución y de gran utilidad para los que de alguno u otra manera interactúan con el Registro de Información Catastral. No incluye términos para definir el mantenimiento y actualización de la información catastral. Los legisladores se tomaron la tarea de agregar los términos referidos tomando en consideración que es una normativa nueva y por lo tanto se necesita que sea completa y que no de espacio a lagunas jurídicas.

Por su parte el título IV inicia con los artículos 24 y 25 aquí los legisladores plasmaron la idea que el catastro sirve y funciona en diferentes ramas es decir multifinalitario que es el término que utilizan los autores al referirse como debe de ser el catastro en el siglo XXI y que está formado o constituido por varios elementos lo que lo hacen importante y que bien ejecutado proporciona certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra como lo indica expresamente el artículo 24 ya referido, su contenido básico, gráfico y descriptivo lo hacen valioso.

Desarrolla con lujo de detalles el proceso catastral desde las actividades previas, el establecimiento del catastro hasta llegar a la declaración; ya en el artículo 45 se enfoca en el mantenimiento de la información catastral e

indica que cualquier actividad inherente al traslado de derecho real o de posesión de los predios o fracciones debe contar con la participación del Registro del Información Catastral; aquí considera el autor que hace falta la modificación respectiva para colocar una medida coercitiva para lograr que los adquirientes cumplan con lo indicado pudiendo ser la alternativa que sean los notarios los que contraigan la obligación de informar.

El título V estipula que por el objeto de la Institución no es factible su funcionamiento sin coordinar con otros entes o instituciones; a partir del artículo 46 establece la importancia de las relaciones de coordinación con el Registro de la Propiedad, el Instituto Geográfico Nacional, las municipalidades, el Fondo de Tierras y deja abierta la posibilidad de establecer también relaciones de coordinación con otras entidades del Estado según el ámbito de su competencia según se acota en el artículo 53, para esta coordinación se deben de suscribir los convenios correspondientes. Se hace énfasis de la coordinación con el Registro de la Propiedad para el mantenimiento catastral el registro según se regula debe recibir la información registral relativa al dominio de las fincas y otros derechos reales la cual debe utilizar para el proceso de investigación para los diagnósticos de propiedad, análisis catastral y análisis jurídico. Con el Instituto Geográfico Militar también se debe de aprovechar la infraestructura informativa que posee esta Institución entre otros la base

cartográfica nacional para efectos de la planificación catastral como lo norma en el artículo 49 inciso c.

La coordinación con las municipalidades es vital pues es con ellas que se coordina la campaña de comunicación social durante todo el proceso, con las comunas también se coordina la delimitación del municipio, entre otros. Con el Fondo de Tierras se debe hacer un convenio específico para hacer los levantamientos catastrales en tierras asignadas a esta institución. La normativa dejó abierta la posibilidad de la creación de convenios de entendimiento con otras instituciones del Estado desde el ámbito de competencia de cada una de ellas si fuese necesario ya en la operación del Registro de Información Catastral.

Mientras tanto los legisladores en el título VI se enfocaron en dar los lineamientos para atender las solicitudes de revisión esto cuando se suscite el caso cuando el titular catastral no esté conforme con los resultados que sirvieron de base para emitir la declaración de predio catastrado regular o irregular, así como de los actos administrativos o resoluciones emitidas que sean impugnados como lo establece la Ley de lo contencioso administrativo según lo indica el artículo 57. Es la Dirección Municipal de Registro de Información Catastral la que hará la revisión del proceso, con el objetivo de verificar la información y comprobar si hubo alguna omisión.

El título VII se refiere a la regularización en el marco del proceso catastral. Se busca regularizar y no perder el control sobre las fincas durante se desarrolle el proceso catastral, los legisladores previeron esta situación y estipularon que debe haber coordinación con el Registro de la Propiedad; en el artículo 60 nuevamente establece e indica el plazo no mayor de quince días para informar al Registro de Información Catastral -RIC-, pero a criterio del autor que se viene reiterando que no hay una sanción que obligue a acatar la disposición de los legisladores lo que dificulta el mantenimiento y actualización de la información catastral.

La normativa declara de interés nacional la titulación y registro de los predios que luego del análisis jurídico tengan como irregularidad no estar inscritos en el Registro de la Propiedad. Cabe destacar que se establece el plazo de cinco años desde la inscripción registral, la misma se convertirá en inscripción de propiedad esto si no se diere alguna oposición al registro del predio al RIC que debe emitir la resolución de titulación especial y registro. Este capítulo debe de permanecer vigente mientras entra en vigor la Ley de Regularización de la tenencia de tierra que a la fecha ya debió ser decretada por la importancia que en su ámbito representa y porque de forma directa o indirecta ayudaría a mantener actualizados los datos del Registro de Información Catastral.

Mientras tanto el título VIII establece que cualquier información que tuviera una institución antes de que entrara en vigencia el Decreto número 41-2005 del Congreso de la República deberán ponerla a disposición y coordinar su utilización con el Registro de Información Catastral y de igual manera cualquier acción en el tema catastral deberán sujetarse también a las normas técnicas registrales definidas por el Registro de Información Catastral -RIC- y define de una vez que todas las actividades catastrales que cualquier institución desarrolle deben estar supeditadas a las normas técnicas definidas por el Registro de Información Catastral; remarcan los legisladores de esa manera la supremacía del RIC en materia catastral en el País.

Como toda institución que guarda datos registrales en el caso de la Ley del Registro de Información Catastral deja implícita de forma tácita el principio de publicidad en referencia a que cualquier persona interesada podrá consultar y obtener a su costa, certificaciones y copias de los mapas y productos catastrales según lo establece en el artículo 78 específicamente. Durante el proceso catastral los propietarios, poseedores y tenedores de predios están obligados a permitir el acceso a los representantes del RIC y además a colaborar proporcionando toda la información que le sea requerida. En este postrer título por su característica también dicto las disposiciones finales, transitorias y derogatorias.

Análisis del Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral, Acuerdo Gubernativo No. 162-2009

Cuatro años después de haber entrado en vigor la Ley que dio vida al Registro de Información Catastral fue emitido el Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral suscrito por el entonces Presidente de la República Ingeniero Álvaro Colom Caballeros. En su primer considerando hace énfasis a que Guatemala es garante de la propiedad privada y que es deber del Estado promover la justicia y la seguridad jurídica de la tierra. Mientras tanto en el segundo considerando hace ver la importancia de la reglamentación del Decreto número 41-2005 del Congreso de la República que dio vida a la Ley del Registro de Información Catastral y por ende a la institución en sí. Está dividido en títulos los cuales serán analizados exhaustivamente a continuación.

En el título I manifiesta claramente que el objeto es desarrollar lo establecido en el Decreto número 41-2005 del Congreso de la República Ley del Registro de Información Catastral y establece como sucede en otras instituciones gubernamentales la forma como se deben redactar los planes operativos anuales y ordena a la Dirección Ejecutiva a presentar los informes de los avances en forma cuatrimestral al Consejo Directivo. El informe de los procesos catastrales debe estar enmarcado en los

indicadores de las fases registrales; que ha criterio del autor son el mejor parámetro para evaluar el grado o nivel de ejecución.

El título II por su parte establece el procedimiento indicado en el artículo 10 de la Ley del Registro de Información Catastral en el sentido de quienes integran el Consejo Directivo ya que este se conforma con representantes de instituciones y dependencias que de una u otra manera sus funciones tienen relación con la actividad catastral; en el segundo de sus capítulos establece lo relacionado al consejo técnico asesor integrado por representantes de colegios profesionales quienes deben tener conocimientos relacionados al área catastral y duraran en sus cargos durante dos años.

Como sucede en las Instituciones para el caso del Registro de Información Catastral se denomina Consejo Técnico Asesor; para el caso del Registro Nacional de las Personas -RENAP- el órgano de consulta y apoyo al Directorio es denominado Consejo Consultivo según lo establece el artículo 23 del Decreto 90-2005 Ley del Registro Nacional de las Personas; para el caso del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social se denomina Consejo técnico según lo establece su Ley Orgánica regulada en el Decreto 295 específicamente en su artículo 20, aunque difieren en nombre tienen la particularidad de tener las mismas funciones y que sus recomendaciones y opiniones no son vinculantes tal y como se establece

para el caso del Consejo Técnico Asesor del Registro de Información Catastral en el artículo 14 del Reglamento sometido a análisis.

El Reglamento brinda especial atención de lo normado en relación con la selección del Director Ejecutivo Nacional y hace énfasis en la acreditación de su experiencia en el ramo catastral y cabe hacer notar que no exige que haya cursado una profesión específica como por ejemplo Ingeniería o Arquitectura. En el artículo 17 del Reglamento en análisis establece como experiencia catastral al conocimiento general sobre actividades catastrales que implica la comprensión de las distintas etapas del proceso catastral, apoyadas en la participación en actividades académicas, administrativas, jurídicas o técnicas. Es el Consejo Directivo el responsable de seleccionarlo en base a los criterios de selección determinados en el artículo 19 del Reglamento en análisis siendo obligatoria la evaluación de la experiencia laboral, la experiencia catastral, la experiencia gerencial y su historial académico.

Bastiones importantes para la ejecución del catastro son las Direcciones municipales del Registro de Información Catastral tienen que coordinar todo mientras dure el proceso catastral; a criterio del autor estas oficinas deben ser permanentes una vez se inicie el proceso catastral y contribuirían a mantener y actualizar la información catastral; la estructura municipal se complementa con una oficina de trabajo social pero decrece ya que un

mismo funcionario puede ejercer la Dirección en varios municipios a la vez.

Como en todas las Instituciones se debe de aprobar un presupuesto, para el caso según lo normado en el título III en el artículo 29 de la normativa en análisis corresponde al Consejo Directivo su aprobación y sus modificaciones, se le delega a la Dirección Ejecutiva aprobar la distribución analítica de los egresos de cada presupuesto aprobado por el Consejo Directivo; esta distribución debe ser exhaustiva y por ende incluir programa, sub programa, proyecto, actividad por unidad ejecutora, obra, renglón, ubicación geográfica, fuente de financiamiento, organismo y correlativo.

El título IV regula la ejecución del catastro que es la parte visible del Registro de Información Catastral y uno de los primeros pasos es la declaratoria de zona en proceso catastral, seguida esta de la etapa del levantamiento catastral y para ello ya se da el trabajo de campo y ya se debe tener contacto con el poseedor o propietario del predio al menos que este no comparezca o este ausente para lo cual se debe publicar un edicto cuya ejecución está definida en el artículo 37 del reglamento en análisis. Al igual que en el Decreto número 41-2005 del Congreso de la Republica se hace alusión al Sistema Geográfico Nacional y por ende al Instituto

Geográfico Nacional en el reglamento se regula la relación con ambas instituciones.

Para efectos del presente artículo especializado el reglamento aborda y enfatiza que debe de tenerse el cuidado necesario para que las zonas declaradas en proceso catastral para que estas se mantengan actualizadas durante el proceso catastral. Aquí es donde se denota que los honorables legisladores por lo menos en esta parte del documento se preocuparon por garantizar la efectividad del levantamiento catastral cuestión que no fue tomada en cuenta para efectos después de la declaratoria de zona catastrada en donde no se estipula una medida de presión para cumplir con los cambios que se pueden suscitar.

Es normal que, durante el levantamiento de la información catastral, se manifiesten inconformidades de linderos y mojones las que deben ser reportadas por los técnicos catastrales en el formato respectivo creado para el efecto por lo que se buscara el desarrollo de una junta conciliatoria pudiendo inclusive contar con la participación de autoridades comunitarias. Es importante hacer notar que tanto en Ley del Registro de Información Catastral como en el Reglamento objeto de análisis de trata siempre de facilitar la solución a conflictos a través del dialogo y la conciliación.

Lo que viene a convertirse en un avance palpable del proceso catastral públicamente es la exposición de resultados la que se realiza previo a la declaración de predio catastrado que debe ser realizado por la Dirección Ejecutiva Nacional. Concluye esta fase del proceso la notificación al Registro General de la Propiedad que cabe reiterar es una de las instituciones con las cuales se complementa el Registro de Información Catastral y que en otra parte del texto fue nombrada por el autor como Institución hermana.

Un titular catastral puede plantear la solicitud de una revisión técnica del proceso según lo indica el título V por lo que se delegara a las personas que serán los encargados de revisar la información para establecer lo indicado por el solicitante y si es necesario realizar trabajo de campo se tendrá que hacer con el objetivo de confirmar o modificar la declaración original; en el artículo 53 indican que los resultados de la revisión serán notificados al interesado en un plazo perentorio de 15 días.

En el título VI de la normativa los legisladores dejaron claro los principios o fundamentos sobre los cuales debe basar su función el Registro de Información Catastral, por su naturaleza tienen relación con los principios del derecho registral; los principios incluidos son: certeza jurídica, seguridad jurídica, tracto sucesivo, publicidad, especialidad, rogación y otros que puedan tener relación con el que hacer de la Institución. Los

últimos tres principios ya fueron abordados con antelación en este artículo especializado por lo que solo se mencionará los principios de certeza jurídica, seguridad jurídica y tracto sucesivo.

Principio de certeza jurídica

Según Aceña (2020) en el artículo recuperado del Centro de Investigaciones Económicas Nacionales (<https://cien.org.gt/index.php/certeza-juridica-y-estado-de-derecho>) en donde indica que según el Licenciado Julio García-Merlos la Corte de Constitucionalidad define al principio en referencia como: “la confianza que debe tener el ciudadano hacia el ordenamiento jurídico (...) es decir, que el conjunto de leyes, coherentes e inteligibles, garanticen seguridad y estabilidad tanto en su redacción como en su interpretación.”. Haciendo referencia a la sentencia de fecha 18 de diciembre de 2012 dictada dentro del expediente 2836-201; por la forma tan certera que es definido este principio el autor considera que efectivamente y dado el motivo de creación este es uno de los principios que no deben de perderse de vista desde el Registro de Información Catastral.

Principio de seguridad jurídica

Según resolución de la Corte de Constitucionalidad de fecha 31 de agosto de 2016, dictada dentro de la apelación de inconstitucionalidad en caso concreto No. 1903-2013 establece:

abarca también la seguridad en materia jurídica la que este tribunal ha considerado que consiste en la confianza que debe tener el ciudadano hacia el ordenamiento jurídico, incluido el carácter tributario, dentro de un Estado de Derecho; es decir que el conjunto de leyes, coherentes e inteligibles, garanticen seguridad y estabilidad tanto en su redacción como en su interpretación.

Sin lugar a duda el Registro de Información Catastral debe implementar y promover en todas sus acciones la aplicación de este principio para que la población y los usuarios confíen siempre plenamente. La puesta en práctica de este principio se convierte entre otros en una fortaleza para los inversionistas pues se tiene la garantía de la propiedad en o en todo caso de la posesión de los bienes inmuebles lo que da lugar por ende al mejoramiento de la economía de la región y/o país.

Principio tracto sucesivo

Para Astudillo Pesántez (2009 p. 79) lo aborda de la siguiente manera:

el tracto es el espacio que media entre dos lugares. Es decir, que los asientos del registro deben seguir un orden, como una cadena de eslabones, uno a continuación del otro y si falta uno no existe continuidad. Este principio facilita la certificación de la situación jurídica de un bien. Se fundamenta en que todo título que debe o pretende ser inscrito tiene un antecedente registrado. Por lo cual, este principio obliga a los registradores a negarse a

inscribir en el caso de las inmuebles transferencias de dominio o imposición de gravámenes sobre bienes sin título anterior inscrito.

Para el autor con la implementación y por ende puesta en práctica de este principio los poseedores o propietarios de los predios verán a la Institución como un ente confiable y a sus trabajadores alguien en quienes pueden confiar al momento de sus gestiones. Obviar la utilización de este principio pondría en riesgo la seguridad de la tenencia de la tierra y se perdería la objetividad en las actividades catastrales.

Algo muy importante y que garantiza y respalda cada una de las acciones del proceso catastral es la creación, fortalecimiento, mantenimiento y actualización de la base de datos, según el artículo 58 de cualquier modificación que se haga debe de quedar registro y debe estar a la altura de los estándares internacionales, y se debe de establecer procedimientos para poder realizar cambios en la base respectiva,

Mientras tanto en el título VII se norma lo que parece ser la conclusión de un proceso catastral es precisamente la declaratoria de zona catastrada lo cual debería de venir paralelamente con la capacidad de darle mantenimiento a la declaración obtenida, la normativa establece que se debe de montar o implementar una campaña de divulgación para que toda la población conozca de este logro, esa campaña debería también ser

enfocada en recalcar y divulgar la importancia del mantenimiento de la información catastral.

En el artículo 63 de la normativa en análisis hace referencia al mantenimiento de la información catastral que debe implementarse en las zonas declaradas catastradas haciendo alusión a lo normado en la Ley del Registro de Información Catastral, proponiendo un largo procedimiento a partir del artículo 64 que dicho sea de paso vulnera el principio de unidad de contexto regulado en el artículo 110 del Código de Notariado Decreto número 314 del Congreso de la República, al normar el requerimiento de otros documentos.

Ya en la parte postrera del Reglamento objeto de análisis específicamente en el título VIII aparece regulada la titulación especial y el registro de los predios que sean susceptibles de titulación especial; significa esto que no están inscritos en el Registro General de la Propiedad todo se deberá realizar con el acompañamiento debido a los titulares catastrales y debe ser la Coordinación municipal quien elabore la documentación de los bienes que le pertenecen al Estado en la zona catastrada.

El último título identificado como el número IX contiene las disposiciones finales en donde los legisladores hicieron algunas acotaciones sobre temas no incluidos en los capítulos previos, hace alusión a los apremios

regulados en la Ley del Organismo Judicial ante la negativa del titular catastral a cumplir con las obligaciones que le impone la normativa. Fue suscrito por el entonces presidente Constitucional de la República Ingeniero Álvaro Colom Caballeros y vino a complementar El Decreto número 41-2005 del Congreso de la República Ley del Registro de Información Catastral cuya vigencia data del año 2005 pero que a la fecha su avance no ha sido el deseado y su actualización es un desafío pendiente para sus autoridades.

Análisis de la Resolución 404-001-2016 Consejo Directivo del Registro de Información Catastral

El contenido de la Resolución en referencia cumple con lo preceptuado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral en donde el municipio de San Diego del departamento de Zacapa es declarado zona catastrada, consta de dos considerandos, los fundamentos de ley y resolución. Cuenta con cinco artículos, en el primero se consigna la declaración y la división de predios por polígonos, el artículo 2 estipula que implica la entrada en vigencia la declaratoria que básicamente indica que deben cumplirse las normas para evitar la desactualización, el artículo establece que se tuvo que haber llevado una campaña de difusión, el artículo 4 indica la forma de publicación que en este caso fue publicada en el Diario de Centroamérica y en otro de mayor

circulación, el artículo 5 debe informar al Registro General de la Propiedad de la declaración con las implicaciones del caso.

Para finalizar la resolución establece la vigencia que para el caso surte efectos jurídicos a los quince días hábiles posteriores. Este municipio ubicado en la parte sur del departamento fue uno de los privilegiados en someterse a este proceso pero que hoy después de cinco años se considera que ya está desactualizada la importante información recabada. Se reportaron 4060 predios catastrados divididos en tres polígonos, el primero con 1766, el segundo con 1306 y el tercero 988 predios respectivamente.

El principio de la unidad de contexto

El Derecho notarial guatemalteco tiene como uno de sus fundamentos este principio que busca como su nombre lo indica unificar los derechos, así como también las obligaciones de los profesionales dedicados al notariado. Existe la tendencia a su vulneración debido a situaciones coyunturales como el avance de la tecnología entres otros siendo el mismo Código de notariado Decreto número 314 del Congreso de la República en su artículo 10 que lo regula expresamente.

Análisis doctrinario

El principio de la unidad de contexto pareciera ser exclusivo de la legislación guatemalteca ya que al consultar en legislaciones de otros países no aparece normado, así como tampoco existe literatura o escritos que sirvan de fuente material doctrinaria al menos con esa nominación; implica entonces que fueron los legisladores guatemaltecos que con mucha sapiencia y con el fin de proteger la profesión notarial plasmaron de forma explícita el principio aludido en el artículo 110 del Código de Notariado Decreto número 314 del Congreso de la República que es la única normativa en el país en donde se establece de forma clara lo que confirma que es un principio propio del derecho notarial guatemalteco.

Este principio busca la unificación de los diferentes requisitos solicitados en las instituciones que tienen relación con el quehacer notarial y darle celeridad a los trámites realizados por los profesionales, forma parte por ende junto a la fe pública, de la forma, de autenticación, de intermediación, de rogación, de consentimiento, de unidad de acto, de protocolo, de seguridad jurídica, de publicidad, de función integral, de imparcialidad de los principios del derecho notarial según la doctrina.

Análisis legal

Es importante citar y partir que el fundamento legal del principio de unidad de contexto se encuentra regulado en el Código de Notariado Decreto número 314 del Congreso de la República publicado en el Diario de Centroamérica o Diario Oficial el día 20 de diciembre de 1946 específicamente en el artículo 110 que se transcribe literalmente:

Toda disposición que se emita para crear, suprimir o modificar los derechos y las obligaciones de los Notarios que contiene esta ley, deberá hacerse como reforma expresa a la misma, a efecto de que conserve su unidad de contexto. En este concepto, queda prohibido la creación, supresión o modificación de aquellos derechos y obligaciones por medio de circulares administrativas o acuerdos gubernativos.

Lo que pretendieron o buscaron los legisladores al momento de redactar esta normativa fue regular que no se perjudicara la función notarial agregando o quitando de forma antojadiza a criterio de cualquier funcionario o institución requisitos de forma o de fondo para la tramitaciones o gestiones realizadas en el marco de sus atribuciones. La inclusión de este artículo le dio un valor agregado al Código de Notariado.

La historia del notariado en el país se remonta hasta el año 1543 cuando según Salas (1973, p .35) surge el escribano don Juan de León cartulando en la ciudad de Santiago de Guatemala, colocando a Guatemala como uno de los más antiguos en el istmo centroamericano en utilizar el notariado de ahí una serie de posteriores regulaciones y normativas de diferente

índole hasta que en plena época revolucionaria entra en vigencia el 01 de enero de 1947 el Decreto 314 del Congreso de la República que vino a conjuntar varias normativas que estaban diseminadas o distribuidas en otras normas.

Cabe hacer notar que en el Decreto número 314 Código de Notariado emitido por el Congreso de la República se denota la intención de los legisladores de proteger y resguardar como tal la profesión de los Notarios; Salas (1973, p. 312), define el término aludido de la siguiente manera: “Es un conjunto de habilidades adquiridas mediante determinado aprendizaje y al servicio de una determinada actividad económica destinada a asegurar y a mantener la vida humana”.

Sobre el particular al revisar la normativa citada en el párrafo anterior específicamente en el artículo 2; se establece una serie de requisitos para poder ejercer la función notarial en donde el autor coincide con varios autores en el sentido que lo que se buscó es evitar que un número amplio de entes emitiera disposiciones de este tipo, es decir que lo que se pretende es que un solo decreto regule todo el quehacer notarial en el país.

Pero que significan las palabras que dan forma al nombre de este principio, según Cabanellas de Torres (2006, p. 319) unidad es indivisible de esencia mientras que contexto según varios autores coinciden en que es el conjunto

de circunstancias que determinan un hecho; entrelazando los términos se puede estimar que coincide que el espíritu de los legisladores que se intuye buscó proteger las disposiciones del Decreto aludido.

Continuando con el análisis se puede tomar que toda disposición que cabe mencionar, aunque sea legal pero que no sea emitida por medio de acuerdo legislativo o la misma es emitida sin haber sido creada conforme al proceso de ley y esta se aplica de alguna forma y como consecuencia genera la creación, supresión o modificación de las obligaciones y derechos de los Notarios de acuerdo con lo normado en el artículo 110 del Código de Notariado Decreto número 314 del Congreso de la República, debe ser tomada como ilegal y por lo tanto no debería de nacer a la vida jurídica y se debería de promover su incorporación a la normativa tal y como está establecido.

Vulneración de la función notarial y del principio de la unidad de contexto en la normativa del Registro de Información Catastral

Con el objetivo de conocer el entorno de las reformas al Decreto 314 del Congreso de la República Código de Notariado se revisará las modificaciones sufridas. El Decreto Ley 35-84 del Jefe de Estado adicionó el numeral 4 al artículo 4 en donde regula una limitación más para ejercer el notariado a la vez que da la solución para subsanar el impedimento

referido. Por su parte el Decreto Ley número 172 reforma el numeral 2 del artículo 5 en el que abre la puerta para ejercer el notariado a asesores de instituciones del Estado cuando no sirvan a tiempo completo.

El Decreto Ley 172 del Jefe de Estado también generó cambios al mismo numeral y suprimió el 5. Mientras tanto en 1996 se realizaron cambios en el artículo 11 por medio del Decreto 131-96 del Congreso de la República, el artículo referido versa sobre los pagos que deben hacerse en la tesorería del Organismo Judicial para la apertura de protocolo. El artículo 27 fue modificado mediante el Decreto 62-86 del Congreso de la República y regula el manejo del protocolo cuando el Notario tenga que ausentarse del país.

El artículo 37, que se refiere a las obligaciones que debe cumplir el Notario y los Jueces que estén obligados a cartular ha sido objeto de reformas y adiciones por los Decretos números 15-72, 38-74, 29-75 del Congreso de la República y Decreto Ley 35-84 del Jefe de Estado, los cambios realizados por el contenido del artículo se han enfocado en armonizar la función notarial con el avance de la tecnología.

Por otro lado, el artículo 38 que, aunque ya había sido derogado por el Decreto 122-97 del Congreso de la República que también fue derogado retoma su vigencia con el surgimiento de la normativa 15-98 ambos

denominados Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles del Congreso de la República manteniendo la reforma establecida originalmente; regula el plazo en días para dar los avisos respectivos relacionados a la venta y permuta de bienes inmuebles. La misma regulación dejó sin efecto el número 39, el cual establecía el procedimiento para que las oficinas fiscales pudieran percibir el pago del impuesto originado en los contratos de enajenación.

El artículo 54 que se refiere a las legalizaciones fue reformado y puesto en sintonía con la realidad nacional a través del artículo 1 del Decreto 28-87 del Congreso de la República. La misma situación se dio con el 55 pues la misma normativa regula el contenido de las actas de legalización herramienta importante en el quehacer notarial y que de igual manera que al 54 ya citado con las reformas lo actualiza o adapta a la coyuntura del año de la reforma e inclusive al utilizar la palabra análogo los legisladores estaban previendo futuros cambios.

En el título XI del Código de Notariado los legisladores regularon la relación de los Notarios con el Archivo General de Protocolos específicamente el artículo 78 el cual fue reformado por el decreto 68-97 del Congreso de la República y fue modificado fortaleciendo las funciones del bastión del notariado en el país como lo es el Archivo General de protocolos y de igual manera como ya se ha aseverado para con los

artículos reformados previos al que nos ocupa para ponerlo en el marco tecnológico en plena modernización tomando en cuenta el año de su promulgación.

Pero quien es el responsable de inspeccionar los protocolos; según el artículo 84 del Código de Notariado el que fue reformado por el artículo 1 del Decreto Ley 113-83 del Jefe de Estado indica que en la capital del país el Director del Archivo General de Protocolos y en los departamentos los Jueces de primera instancia, la misma normativa reformo el 86 donde da los lineamientos para la inspección y revisión del protocolo, y los procedimientos en caso de que hallan incongruencias en el proceso de inspección previamente establecido.

El artículo 100 del Código de Notariado ha sido reformado dos veces primero por el artículo 2 del Decreto número 15-72 del Congreso de la República y por el artículo 7 del Decreto 38-74 del Congreso de la República básicamente este artículo se refiere al procedimiento sancionatorio por incumplimiento en el manejo del protocolo. Mientras tanto el artículo 107 fue modificado por el artículo 2 del Decreto 29-75 del Congreso de la República, este versa sobre la liquidación de honorarios.

Para el caso del artículo 108 del Código de Notariado que estipula lo relacionado con el cobro de honorarios tanto en la oficina, fuera de la oficina y fuera de la población fue reformado por el Decreto número 131-96 del Congreso de la República a través del artículo 3. Por su parte el artículo 109 del Código referido varios de sus numerales fueron modificados por el artículo 4 del Decreto 29-75 y artículo 3 del Decreto 131-96 ambos del Congreso de la República.

Pero el rápido avance tecnológico ha generado la necesidad de que los profesionales tengan que cumplir con improvisados y nuevos requerimientos muchos de estos instaurados de forma premeditada y otros de forma no premeditada por funcionarios y empleados de instituciones que hacen que se vulnere el principio de unidad de contexto lo que sucede constantemente exigiendo requisitos que afectan la agilización de las gestiones de los profesionales que ejercen el Notariado.

La entrada en vigor del Decreto 41-2005 del Congreso de la República Ley del Registro de Información Catastral deja al descubierto que al momento de su redacción no se tomó en cuenta el cumplimiento del ya citado artículo 110 del Código de Notariado Decreto número 314 del Congreso de la República y por lo tanto vulnera su contenido, el caso del artículo 45 en el inciso a) indica lo siguiente:

Para faccionar escrituras de unificación o desmembración de predios, los notarios deberán contar para el predio en cuestión con el certificado emanado del Registro de Información Catastral, el cual contendrá la información gráfica y alfanumérica del mismo, y es necesario que el plano resultante, que será la base para el faccionamiento de la escritura traslativa de dominio, sea aprobado por el Registro de Información Catastral, quien emitirá la constancia respectiva que el notario acompañará al testimonio. Estos planos deberán ser elaborados por técnicos y/o profesionales autorizados, según el reglamento de esta Ley, y deberán ser presentados al Registro de Información Catastral;

En el artículo citado ordena a los notarios que para redactar escrituras de unificación o desmembración de predios deben contar con el Certificado emanado del Registro de Información Catastral, el cual contendrá la información gráfica y alfanumérica del mismo, y es necesario que el plano resultante, que será la base del faccionamiento de la escritura traslativa de dominio, sea aprobado por el Registro de Información Catastral, quien emitirá la constancia respectiva que el notario acompañara al testimonio; lo estipulado tomando en cuenta la coyuntura de la creación del Registro de Información Catastral y la importancia del mantenimiento de la información es vital pero tuvo que realizarse el procedimiento correcto es decir la reforma al Código de Notariado ya que al redactarse de esa manera vulnera el principio de unidad de contexto.

Tres artículos posteriores es decir en el artículo 48 de la Ley del Registro de Información catastral Decreto 41-2005 del Congreso de la República se quebranta nuevamente lo estipulado en el artículo 110 del Código de

Notariado Decreto número 314 del Congreso de la República al exigir requisitos no prescritos. El artículo aludido establece lo siguiente:

Artículo 48. Obligatoriedad de certificación y plano catastral para inscribir cambios. Cuando se cuente con la declaración de predio catastrado regular o irregular, el Registro de la Propiedad no operará en las fincas ninguna modificación en la superficie, mojones o linderos, por razón de actos de desmembración o unificación, si al testimonio de la escritura no se adjunta la certificación de la declaración emitida por el RIC, que aprueba la modificación y el plano catastral correspondiente. Para la correcta aplicación de este artículo se observará lo dispuesto en el artículo 45 en lo que sea pertinente.

De igual manera que el artículo 45 de Ley del Registro de Información Catastral Decreto número 41-2005 del Congreso de la República quebranta lo preceptuado en el artículo 110 del Código de Notariado Decreto número 314 del Congreso de la República, el artículo 48 de la misma normativa en el mismo sentido infringe o contraviene lo estipulado ya que exige que los profesionales del notariado agreguen documentos que no están normados haciendo alusión al artículo 45 de el mismo documento.

Conclusiones

Con relación al objetivo general que se refiere a comprobar la desactualización de la información catastral existente en el municipio de San Diego Zacapa del departamento de Zacapa, se concluye que debido a que no quedaron reguladas o establecidas concretamente penalizaciones o sanciones por no informar al Registro de Información Catastral de los cambios relativos tanto al predio como al propietario o poseedor en lo concerniente a la transmisión de derechos de posesión, simple tenencia o desmembraciones después del proceso y de la declaración de zona catastrada, la información paulatinamente se va desactualizando en menoscabo del mantenimiento.

El primer objetivo específico que consiste en examinar la factibilidad de que los Notarios den el aviso correspondiente de los cambios realizados en predios en zonas declaradas catastradas con base al principio de unidad de contexto, al realizar el presente trabajo de investigación se arribó a la conclusión que en la normativa vigente se estipula que es el adquirente el responsable de dar aviso de cualquier cambio relativo a los predios, por lo tanto se tendría que modificar el Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral, específicamente en el sentido de establecer que sean los Notarios quienes deban dar el aviso correspondiente y a la vez el Decreto 314 del Congreso de la República, Código de Notariado, en el

mismo sentido debe regularlo para evitar que se contravenga el artículo 110 de la misma normativa.

Con relación al segundo objetivo específico que consiste en revisar la normativa para determinar si hay roles que puedan ser asumidos por Notarios en el marco del mantenimiento y actualización del registro de información catastral, se concluye luego del análisis del principio de unidad de contexto y su vulneración en la normativa del Registro de Información Catastral que no se establece la participación de los Notarios en el marco del mantenimiento y actualización del Registro de Información Catastral, pero estos a requerimiento y en nombre de los adquirentes pueden responsabilizarse de informar de los cambios relacionados a los predios en cualquiera de sus modalidades tomando en cuenta la interacción al momento de solicitar el certificado respectivo a la institución previo a faccionar escrituras traslativas de dominio.

Referencias

Libros

Alcázar Molina, M.G. (2000) *El Catastro y su evolución hasta el siglo XVI*. España. Delta Publicaciones.

Astudillo Pesantez, M. F. (2009). *Derecho registral de bienes, principios, evolución e importancia*. Ecuador, Universidad de Azuay.

Cabanellas de Torres, G. (2006) *Diccionario jurídico elemental*. Buenos Aires, Argentina. Heliasta S.R.L.

Consejo Municipal de Desarrollo del Municipio de San Diego Zacapa y Secretaría de Planificación y programación de la Presidencia, Dirección de Planificación Territorial. (2010). Plan de Desarrollo San Diego, Zacapa. Los autores.

Eguino, H. y Herba, D. (2020). *Catastro, valoración inmobiliaria y tributación municipal*. Banco Interamericano de Desarrollo.

García, R. y Frontini, A. (1993) *Derecho Registral Aplicado*. Buenos Aires, Argentina. Ediciones Desalma.

Instituto Geográfico Nacional. (1983). *Diccionario Geográfico de Guatemala*. Guatemala: Tipografía Nacional.

Llombard Bosch, M.J. (1994) *Catastro monografía*. España. Dirección General de Catastro.

Manzano Solano, A. y Manzano Fernández, M. (2008). *Instituciones de derecho registral inmobiliario*. Madrid, España. Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y bienes muebles de España.

Martínez Peláez, S. (1998). *La patria del criollo*. Guatemala. Fondo de cultura económica.

Muñoz, N. (1990). *Introducción al estudio del derecho notarial*. Guatemala. Infoconsult editores.

Palacios Echeverría, I.F. (1994). *Manual de derecho registral*. 2^a. Ed. Costa Rica. Investigaciones jurídicas, S.A.

Registro de Información Catastral. (2007). Planificación estratégica del Registro de Información *Catastral*. Guatemala. El autor.

Registro de Información Catastral. (2008). *Manual de normas técnicas y procedimientos catastrales del RIC*. Guatemala. El autor.

Registro de Información Catastral. (2010). *Resolución 174-002-2010 del Consejo Directivo*. Guatemala. El autor.

Registro de Información Catastral. (2016). Resolución 404-001-2016 del Consejo Directivo. Guatemala. El autor.

Ríos Helling, J. (2004). *La práctica de derecho notarial*. 8^a. ed. México. McGRAW HILL/INTERAMERICANA EDITORES, S.A. de C.V.

Roca Sastre, R. (1976). *Derecho hipotecario*. España. Bosch Casa Editorial.

Roca Sastre, R. (1979). *Derecho hipotecario*. España. Casa del libro.

Rodríguez Velarde, J. (1994). *Los contratos bancarios modernos*. Perú. Arequipa.

Salas, O.A. (1973). *Derecho notarial de Centroamérica y Panamá*. Costa Rica.

Santa Biblia, versión Reina Valera (1960) Números 35.3-5

Universidad Rafael Landívar y Misión de Verificación de las Naciones Unidas en Guatemala. (1997). *Acuerdos de Paz. (2da. Edición)*. Guatemala: Magna Terra Editores.

Varo Pineda, F. (2016). *El libro de los números*. España. Verbo Divino

Conferencias

Cáceres, L. (agosto 2006) *Conferencia sobre catastro*. Ciudad de Guatemala.

Artículos del periódico

Interiano, E. (27/04/2018) *Álvaro Arzú firmo la paz con la guerrilla en 1996*. Diario de Centroamérica.

Artículos obtenidos de internet

Centro de Investigaciones Económicas Nacionales (2020, 31 de agosto). *Certeza jurídica y Estado de Derecho*. Recuperado de: <https://cien.org.gt/index.php/certeza-juridica-y-estado-de-derecho/>

Colegio de Notarios de Jalisco. (s.f.) *Documento Principios Registrales capitulo III*. Revista digital de derecho. México. Recuperado de: <http://acervonotarios.com/?q=node/132>

Instituto Nacional de Estadística. (s.f.). *censo 2018*. Recuperado de <https://ine.gob.gt/>

Real Academia Española: *Diccionario de la lengua española*. 23^a. Ed, (versión 23.4 en línea). <https://dle.rae.es> 10 de septiembre de 2021.

Registro de Información Catastral, (2020). *Zonas declaradas catastradas*. Recuperado de: https://portalric.gob.gt/zonas_declaradas_catastradas

Registro de Información Catastral, (2020). Formulario RICF20 <https://portalric.gob.gt> Anexo de formularios -RIC

VLEX Editorial Jurídica (s.f.). recuperado de <https://vLEX.cl/tags/legitimación-registral2232301>

Legislación nacional

Álvaro Colom Caballeros. (2009). *Acuerdo gubernativo 162-2009 Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral*. Publicado en el Diario de Centroamérica el 22 de junio de 2009. Guatemala.

Asamblea Nacional Constituyente. (1986) *Constitución Política de la República de Guatemala*. Publicada en el Diario de Centroamérica el 31 de mayo de 1985. Guatemala.

Carlos Castillo Armas, (1956) Decreto 559. *Estatuto agrario*. Publicado en el Diario de Centroamérica el 26 de febrero de 1956. Guatemala.

Congreso de la República de Guatemala. (1946) *Decreto número 314. Código de notariado*. Publicado en el Diario de Centroamérica el 10 diciembre de 1946. Guatemala.

Congreso de la República de Guatemala. (1952). *Decreto 900. Ley de Reforma Agraria*. Publicado en el Diario Oficial, No. 86, del 17 de junio de 1952. Guatemala.

Congreso de la República de Guatemala. (1962) *Decreto número 1551. Ley de Transformación Agraria*. Guatemala.

Congreso de la República de Guatemala. (1972) *Decreto 15-72. Publicado en el Diario de Centroamérica el 15 de mayo de 1972.* Guatemala.

Congreso de la República de Guatemala. (1974) *Decreto 38-74. Reformas al decreto 1401 del Congreso y al Código de Notariado. Publicado en el Diario de Centroamérica el 05 de junio de 1974.* Guatemala.

Congreso de la República de Guatemala. (1975) *Decreto 29-75. Publicado en el Diario de Centroamérica el 09 de junio de 1975.* Guatemala.

Congreso de la República de Guatemala. (1986) *Decreto 62-86. Publicado en el Diario de Centroamérica el 06 de noviembre de 1986.* Guatemala.

Congreso de la República de Guatemala. (1987) *Decreto 28-87. Publicado en el Diario de Centroamérica el 02 de junio de 1987.* Guatemala.

Congreso de la República de Guatemala. (1989). *Decreto número 2-89. Ley del Organismo Judicial. Publicado en el Diario de Centroamérica el 10 de enero de 1989.* Guatemala.

Congreso de la República de Guatemala. (1996) *Decreto 131-96. Publicado en el diario de Centroamérica el 10 de diciembre de 1996.* Guatemala.

Congreso de la República de Guatemala. (1997). *Decreto 68-97. Publicado en el Diario de Centroamérica el 25 de septiembre de 1997. Guatemala.*

Congreso de la República de Guatemala. (1998) *Decreto número 15-98. Ley del impuesto único sobre inmuebles. Publicado en el Diario de Centroamérica el 18 de marzo de 1998. Guatemala.*

Congreso de la República de Guatemala. (2005). *Decreto número 41-2005. Ley del Registro de Información Catastral. Publicado en el Diario de Centroamérica el 20 de julio de 2005. Guatemala.*

Congreso de la República de Guatemala. (2005). *Decreto número 90-2005. Ley del Registro Nacional de las Personas. Publicado en el Diario de Centroamérica el 21 de diciembre de 2005. Guatemala.*

Congreso de la República de Guatemala. (2011). *Decreto número 295. Ley Orgánica del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social. Publicado en el Diario de Centroamérica el 30 de octubre de 1946. Guatemala.*

Enrique Peralta Azurdia. (1963). *Decreto Ley 106. Código Civil. Publicado en el Diario de Centroamérica el 7 de octubre de 1963. Guatemala.*

Enrique Peralta Azurdia (1964). *Decreto Ley 172. Publicado en el Diario Oficial el 07 de febrero de 1964.* Guatemala.

Jefe de Estado. (1983). *Decreto Ley 113-83. Publicado en el Diario de Centroamérica el 27 de septiembre de 1983.* Guatemala.

Jefe de Estado. (1984). *Decreto Ley 35-84. Publicado en Diario de Centroamérica, No. 65 del 27 de abril de 1984.* Guatemala.

Registro de Información Catastral. (2010). *Resolución 174-002-2010 del Consejo Directivo.* Guatemala.

Tesis

Blanco Cruz, M.I. (2015). *Análisis de Derecho Comparado de los Sistemas Registrales en relación con el sistema guatemalteco. (Tesis de licenciatura).* Universidad del Istmo. Guatemala.

Sentencias

Corte de Constitucionalidad. (2012). *Sentencia de fecha 18 de diciembre de 2012 dictada dentro del expediente 2836-2012.* Guatemala.

Corte de Constitucionalidad. (2016). *Resolución de fecha 31 de agosto de 2016 dictada dentro de la apelación de inconstitucionalidad en caso concreto No. 1903-2013*. Guatemala.