



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

**Certeza jurídica de las tierras, función notarial y
el Registro de Información Catastral**
(Tesis de Licenciatura)

Yohillin Carmen Dayanne Quim Chó

Guatemala, agosto 2024

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

**Certeza jurídica de las tierras, función notarial y
el Registro de Información Catastral**
(Tesis de Licenciatura)

Yohillin Carmen Dayanne Quim Chó

Guatemala, agosto 2024

Para los efectos legales y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 1°, literal h) del Reglamento de Colegiación del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, **Yohillin Carmen Dayanne Quim Chó** elaboró la presente tesis, titulada **Certeza jurídica de las tierras, función notarial y el 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, 16 de octubre de 2023

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

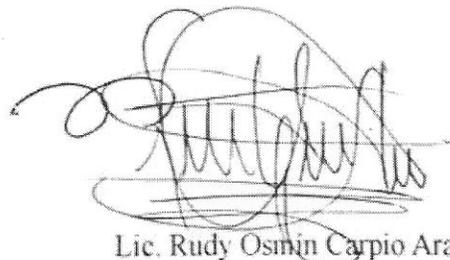
Estimados señores:

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes, haciendo referencia a mi nombramiento como asesor de la estudiante **Yohillin Carmen Dayanne Quim Chó, ID 000047942**. Al respecto se manifiesta que:

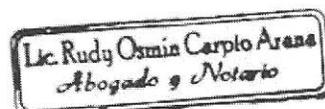
- a) Brinde acompañamiento al estudiante en referencia durante el proceso de elaboración de la tesis denominada: **Certeza jurídica de las tierras, función notarial y el Registro de Información Catastral**.
- b) Durante ese proceso le fueron sugeridas correcciones que realizó conforme los lineamientos proporcionados.
- c) Se le advirtió al estudiante sobre el respeto al derecho de autor y que en caso opuesto incurriría en plagio, lo que constituiría una infracción académica muy grave, aduciendo que el único responsable el contenido de la tesis es el estudiante.
- d) 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 emito DICTAMEN FAVORABLE para que se continúe en los trámites de rigor.

Atentamente,



Lic. Rudy Osmin Carpio Arana



Guatemala, 05 de junio 2024

Señores Miembros

Consejo de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia

Universidad Panamericana

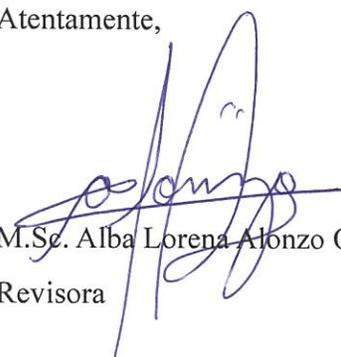
Presente

Estimados señores:

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes, haciendo referencia a mi nombramiento como revisor metodológico de la tesis del estudiante **Yohillin Carmen Dayanne Quim Chó**, ID 000047942, titulada **Certeza jurídica de las tierras, función notarial y el Registro de Información Catastral**. Se le advirtió al estudiante sobre el respeto al derecho de autor y que en caso opuesto incurriría en plagio, lo que constituiría una infracción académica muy grave, aduciendo que el único responsable del contenido de la tesis es el estudiante. Me permito manifestarles que la versión final de la investigación fue objeto de revisión de forma y fondo, estableciendo 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, por este medio emito **DICTAMEN FAVORABLE** para que se continúe con los trámites de rigor.

Atentamente,


M.Sc. Alba Lorena Alonzo Ortíz

Revisora

LICDA ALBA LORENA ALONZO ORTÍZ
ABOGADA Y NOTARIA



UNIVERSIDAD
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo; adquiere sabiduría"

Ref. O.I. 197-2024
ID: 000047942

ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **YOHILLIN CARMEN DAYANNE QUIM CHÓ**
Título de la tesis: **CERTEZA JURÍDICA DE LAS TIERRAS, FUNCIÓN NOTARIAL Y EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL**

El Vicedecano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia,

Considerando:

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

Segundo: Que tengo a la vista el dictamen favorable emitido por el tutor, Licenciado Rudy Osmín Carpio Arana de fecha 16 de octubre del 2023.

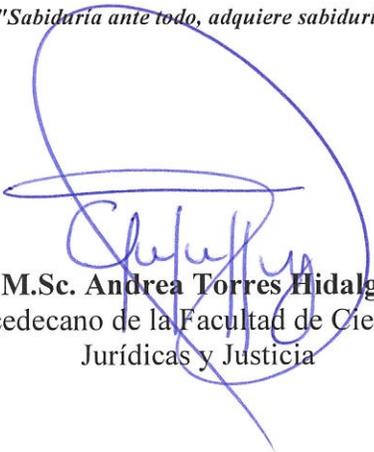
Tercero: Que tengo a la vista el dictamen favorable emitido por la revisora, M.Sc. Alba Lorena Alonzo Ortíz de fecha 5 de junio del 2024.

Por tanto,

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

Guatemala, 6 de agosto del 2024

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"


M.Sc. Andrea Torres Hidalgo
Vicedecano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia



☎ 1779

🌐 upana.edu.gt

📍 Diagonal 34, 31-43 Zona 16

Dedicatoria

A Dios: Quien ha sido mi guía y quien me ha llenado de sabiduría durante el transcurso de este proyecto y me ha dado la vida cada día, a él le debo todo lo que soy.

A mis Padres: Carlos Edenilson Quim Cuc y Susana Elizabeth Chó Sacbá, por su ejemplo, apoyo, comprensión y amor incondicional.

A mis abuelos paternos, Carlos Paulino Quim Caz (QEPD), Juana María Martha Cuc Tzib y abuelos maternos Mariano Chó Xol (QEPD), Carmen Sacbá, por darme el ejemplo a salir adelante y no rendirme para cumplir mis sueños.

A mis hermanos: Johand Kaiky y Dilanth Yoed.

A mi asesor de tesis: por compartirme su conocimiento y tener comprensión y paciencia.

A Universidad Panamericana por haber abierto sus puertas y haber permitido formarme para culminar mis estudios y realizar mis sueños de ser profesional.

Nota: Para efectos legales, únicamente la sustentante es responsable del contenido del presentetrabajo.

Índice

Resumen	i
Palabras clave	ii
Introducción	iii
Función notarial	2
Registro de Información Catastral	18
Certeza jurídica de las tierras con relación a la función notarial	55
Conclusiones	66
Referencias	68

Resumen

Este estudio monográfico abordó la certeza jurídica, función notarial y la función del Registro de Información Catastral, basado en la problemática de personas que no cuentan con título de propiedad de bien inmueble inscrito en el Registro General de la Propiedad y únicamente tienen la posesión, aunado a lo anterior, que en el Registro Catastral el titular del inmueble sea otra persona, de allí la duda en cuanto a la certeza jurídica de propiedad de las tierras. La investigación se realizó mediante el análisis de doctrina y leyes aplicables al tema. El objetivo general fue analizar la certeza jurídica que contienen los instrumentos públicos notariales, en relación con contratos derivados a la posesión de tierras para conocer la validez que tienen ante el Registro Catastral, para demostrar el valor que se les confiere a los instrumentos públicos como a los registros catastrales.

El primer objetivo específico consistió en conocer la importancia que tiene la función notarial al momento de faccionar instrumentos públicos para brindar seguridad de la legalidad de los actos que serán plasmados en dichos instrumentos públicos notariales. Asimismo, el segundo objetivo específico se refirió a investigar hasta donde el Registro de Información Catastral otorga protección, seguridad jurídica y legitimidad de las tierras para garantizar el derecho de posesión de las personas. Se concluyó que en la posesión sobre bienes inmuebles existe

falta de certeza jurídica en cuanto a que no hay claridad si prevalece la información contenida en un instrumento notarial o en el Registro de Información Catastral.

Palabras clave

Función notarial. Instrumento público. Registro Catastral. Certeza jurídica.

Introducción

En esta investigación se abordará el tema de la certeza jurídica que se encuentra dentro de los instrumentos públicos elaborados por el notario como profesional del derecho, así como también la certeza jurídica que brinda el Registro de Información Catastral, para determinar la validez y prevalencia que tienen cada uno de ellos, teniendo como problemática jurídica la confusión que surge cuando los propietarios no cuentan con el título de propiedad inscrito y únicamente tienen derechos de posesión, y a parte de ello en el Registro de Información Catastral el titular catastral es otra persona diferente. El objetivo general será analizar la certeza jurídica que contienen los instrumentos públicos notariales, en relación con contratos derivados a la posesión de tierras para conocer la validez que tienen ante el Registro Catastral, para demostrar el valor que se les confiere a los instrumentos públicos como a los registros catastrales.

El primer objetivo específico consistirá en conocer la importancia de la función notarial al momento de faccionar instrumentos públicos para brindar seguridad de la legalidad de los actos que serán plasmados en dichos instrumentos públicos. El segundo objetivo será investigar hasta donde el Registro de Información Catastral otorga protección de las tierras para garantizar el derecho de posesión de las personas. Objetivos que serán alcanzados mediante el análisis de textos de autores nacionales e internacionales que permitan conocer y utilizar la doctrina pertinente al

tema, a través del método deductivo para cada subtema de exploración, así como también el análisis de leyes aplicables a la investigación.

En cuanto a las razones que justifican la realización del estudio se encuentra entre uno de los temas novedosos e importantes dentro de la sociedad, debido a que, conflictos entre tierras siempre ha existido, pero a pesar de la creación de un Registro Catastral esos problemas de tierras no han sido resueltos, lo cual indica que no hay normas legales suficientes que regulen soluciones específicas a estos conflictos. La investigación se realizará en la modalidad monográfica, para que cualquier persona que tenga interés en el tema pueda consultar el estudio realizado y comprender la importancia de la figura de la certeza jurídica en materia de la tenencia de la tierra y de esa manera pueda contribuir en base a sus propios conocimientos a la población.

En cuanto al contenido, en el primer subtítulo se estudiará la figura jurídica del notario como encargado de la redacción de instrumentos públicos, su función notarial en base a los valores y principios que el Estado le confiere por ser un conocedor del derecho, en el segundo subtítulo se procederá a estudiar a el Registro de Información Catastral como institución creada por el Estado para llevar el control y registro de las zonas catastrales y se analizará cada uno de los puntos importantes de la ley de la materia y su relación con el Registro de la Propiedad, finalmente en el tercer subtítulo se explicará lo referente a la certeza

jurídica de las tierras y la relación de este principio como objetivo principal del Registro de Información Catastral así como en la redacción y autorización de instrumentos notariales.

Certeza jurídica de las tierras, función notarial y el Registro de Información Catastral

Guatemala es un país con grandes extensiones de tierra y áreas verdes donde se dan distintos tipos de problemas uno de ellos y el más común: la posesión y propiedad, el cual ha sido un tema de inquietud entre las personas desde muchos años atrás hasta la actualidad, por tal situación el Estado de Guatemala a través de los órganos competentes ha creado instituciones que contribuyan a la organización y control del bien común, entre estas instituciones se encuentra la creación del Registro de Información Catastral, el que se encarga del registro de los datos sobre los bienes inmuebles de las zonas declaradas catastrales, cuenta con ley y reglamento propio, siendo ésta la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala.

Desde que se creó el Registro de Información Catastral se han inventariado datos de diversas tierras, declarándolas zonas catastrales, registrando con dicha información extensiones, límites, colindantes, naturaleza de los bienes inmuebles, y el nombre del propietario, quien según el registro se denomina titular catastral. El problema radica cuando los propietarios no cuentan con el título de propiedad inscrito y únicamente tienen derechos de posesión, y aparte de eso en el Registro de Información Catastral el titular catastral es otra persona, en ese caso

se crea confusión en cuanto a la certeza jurídica de las tierras, porque una persona puede tener su instrumento público notarial en donde afirma ser el poseedor del bien, sin embargo no ser el titular catastral ante el Registro de Información Catastral, de allí el interés de la sustentante para abordar el tema de investigación, principiando el desarrollo con el análisis de la función notarial.

Función notarial

Definición de la función notarial

La función es la actividad que desempeña una persona en determinado cargo u ocupación; Ahora bien, centrándose en lo que es la función notarial, se puede definir que es aquella actividad que desempeña un profesional del derecho que anteriormente se le conocía con el nombre de Escribano pero que a lo largo de los años se le ha dejado de llamar así, y que actualmente en Guatemala se le conoce dentro del ejercicio de su profesión con el nombre de notario. El cometido de este funcionario del Estado es pues a lo que usualmente se le llama el que hacer del notario, el qué hacer notarial o simplemente actividad notarial. La función notarial se refiere a todas las actividades que realiza el notario dentro de su profesión.

El notario es un profesional del Derecho que ejerce una función pública para robustecer, con una presunción de verdad, los actos en que interviene, para colaborar en la formación correcta del negocio jurídico y para solemnizar y dar forma legal a los negocios jurídicos privados, y de cuya competencia sólo por razones históricas están sustraídos los actos de la llamada jurisdicción voluntaria. (Giménez, 1976, p.30)

El notario es un funcionario que desempeña una función pública dentro del ejercicio de su cargo, el cual consiste en atender, asesorar, recibir, dar forma, plasmar, y dar certeza jurídica a la voluntad de las partes, todo esto dentro de un instrumento notarial. Según lo que establecen las normas jurídicas y la doctrina es un profesional del derecho que está facultado para darle certeza jurídica a los actos y contratos en los que interviene, investido de fe pública por el Estado para garantizar la autenticidad y veracidad de éstos. Es el encargado de interpretar y dar forma a la voluntad de las partes a través de instrumentos públicos los cuales la conserva para su guarda y custodia, extendiéndole únicamente copias a los interesados y al Archivo General de Protocolos.

El notario es el encargado de la función pública la cual consiste en interpretar la voluntad de las partes para redactar documentos, conocer y tramitar asuntos de jurisdicción voluntaria, entre otros actos de Derecho Notarial; a su vez Estrada Revolorio (2023) refiere: “También está facultado para autorizar actos y contratos fuera del territorio nacional, cuando vaya a surtir efectos en éste, para lo cual previamente, debe cumplir con determinado requisito...” (p.3), indica también el autor citado que: “La característica esencial del notario, consiste en que está investido de fe pública, lo cual implica que todo documento que faccione y autorice, se debe tener por cierto, lo que se traduce en seguridad y confianza...” (p.3).

En Guatemala para ejercer la profesión de notario se debe cumplir con los requisitos habilitantes contemplados en el Código de Notariado, Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala, específicamente el artículo número 2 el cual establece que para ser notario la persona debe ser de notoria honradez sin tener ningún impedimento y prohibición para ejercer la profesión, así como también ser guatemalteco natural y mayor de edad, recordando que la mayoría de edad se adquiere en Guatemala a los 18 años para adquirir y contraer obligaciones. También el notario debe estar domiciliado en la república, a menos que por ser un agente diplomático deba residir en el exterior. Así mismo debe registrar tanto su firma como su sello y el nombre con el que será conocido en el ejercicio de su función ante la Corte Suprema de Justicia, al igual que el título facultativo.

La función notarial según Aguilar (2008):

Se define como la actividad que realiza el notario en el ejercicio de su profesión, desde el momento en que es requerido por el paciente, hasta la creación del instrumento público, atodo este conjunto de actividades se le denomina el que hacer notarial (p.15).

En relación con el autor citado, se deduce que la función notarial es todo aquel conjunto de actos y hechos a petición de parte a los que el notario les da forma jurídica al momento de plasmarlos dentro de un instrumento público, otorgándoles así el valor jurídico necesario para que surta efectos jurídicos deseados por la persona que haya solicitado de sus servicios profesionales. Aunado a lo anterior Aguilar Rivera

citado por Estrada Revolorio (2023) indica “Es indudable la trascendencia del ejercicio de la actividad notarial en el contexto de las relaciones entre los particulares, función que provee a dichas relaciones de condiciones deseables y necesarias de valor, seguridad y permanencia...” (p.1)

Entonces la función notarial es todo tipo de actividades que realiza el notario, pero cuando se dice todo tipo de actividades, ¿a qué actividades se refiere?, será solamente a la redacción de instrumentos públicos o va más allá que eso; pues la función que realiza el notario dentro del ejercicio de su profesión comprende diversas actividades, como lo es asesorar a las partes a través de sus conocimientos profesionales a aquellas personas que lo requieran en cada acto o contrato jurídico que deseen realizar y como ya se había mencionado, en la redacción, autorización y reproducción de los diferentes instrumentos públicos notariales que realice en los que dé forma legal a la voluntad de las partes.

De acuerdo con Argentino (1980) “la expresión función notarial se le juzga como: la verdadera y propia denominación que cabe aplicar a las tareas que despliega el notario en el proceso de formación y autorización del instrumento público”. (p. 517). Quiere decir que la actividad que realiza el notario guatemalteco dentro del ejercicio de su profesión se denomina exactamente como función notarial, y no hay otra palabra que

pueda describir de mejor manera el valioso trabajo que realiza actualmente el notario. Cabe recordar que el notario guatemalteco es aquella persona profesional del derecho a la que el Estado le confiere fe pública para autorizar y brindar autenticidad a los instrumentos públicos que redacta.

Dicho lo anterior se puede comprender que la función notarial la ejerce el notario de forma personal, eso no quiere decir que no pueda auxiliarse de otras personas porque si puede hacerlo, pero no puede delegar sus funciones notariales a otras personas para que en su nombre puedan realizar y mucho menos autorizar actos o contratos jurídicos, ya que él es el único facultado para la realización de dichas actividades y darles el valor jurídico necesario; de igual manera se dice que la función notarial es autónoma, esto debido a que el notario dentro del ejercicio de sus funciones notariales no está obligado a seguir órdenes de ninguna autoridad ni trabajar bajo las decisiones de otra persona, obedeciendo únicamente lo establecido en las leyes guatemaltecas de la materia, como el Código de Notariado y aún más la Constitución Política de la República de Guatemala como la ley suprema del país.

Otra característica del notario es que dentro de su función notarial debe de actuar con imparcialidad, debe de ayudar a las partes por igual, asesorarlas sin tener ninguna preferencia, ni estar a favor de alguna de ellas, actuar de forma profesional conforme lo establecido en el Código

de Ética Profesional, el cual regula principios y características importantes sobre cómo debe actuar una persona en el ejercicio de su profesión. El notario debe actuar como mediador entre las partes, aplicando en todo momento el principio de justicia y de legalidad, ya sea dentro o fuera de las actividades que emanan de su profesión porque son principios sumamente importantes porque son los que orientan su función notarial.

La función del notario se encarga de la creación y autorización de todo tipo de documentos e instrumentos públicos como lo son las escrituras públicas, celebración de matrimonios, faccionamiento de actas notariales, realización de auténticas, protocolizaciones, tramitación de procesos notariales de jurisdicción voluntaria, entre otros asuntos tomando siempre en consideración los principios y características que debe tener cada uno de ellos para su creación y realización. Es así como la actividad de la función notarial comprende todo lo que el notario guatemalteco realiza durante el desempeño de su profesión y también para que lo hace, cuál es en sí su finalidad, todo esto lo comprende la función notarial.

Parafraseando lo expuesto por Muñoz (1996) la función notarial que ejerce el notario se puede dividir en diversas funciones, mencionando en primer lugar la función receptiva, esta función se da en el momento en que el notario escucha y transforma y plasma la voluntad de las partes

dentro de un instrumento público; así mismo el notario guatemalteco ejerce la función asesora, que como se había mencionado anteriormente, esta función se da en el momento en que el notario por ser un profesional de derecho y que conoce las leyes guatemaltecas, se encarga de recibir la voluntad de las partes, interpretarlas y asesorarlas legalmente acerca del negocio o acto jurídico que estas deseen celebrar, esto según sus conocimientos profesionales obtenidos.

El notario también desarrolla la función modeladora, la cual se trata del momento en que el notario mentalmente empieza a darle forma legal a la voluntad de cada una de las partes adecuándola a lo que establecen las normas jurídicas del país, esto se da antes de plasmar dicha voluntad al instrumento notarial. La función legitimadora es aquella que el notario desarrolla cuando solicita a las partes que demuestren a través de su documento de identificación personal, que realmente son las personas que dicen ser, así mismo que puedan demostrar que son los legítimos dueños del bien o cosa el cual será objeto de contrato, y por último se encuentra la función preventiva, que no es más que el momento en que el notario previene a las partes en caso de incumplimiento de una de ellas hacia alguna de las normas pactadas dentro de un instrumento público, previniendo así todo tipo de problemas legales que puedan surgir más adelante entre las partes.

Entonces, como se explicó en los últimos dos párrafos anteriores, la función notarial que ejerce el notario guatemalteco dentro del ejercicio de su profesión se divide en una clasificación de funciones que se deben seguir ordenadamente para que este pueda desempeñar su profesión de una manera adecuada y satisfactoria para las personas que solicitan de sus servicios profesionales y brindarles una buena asesoría. Esa función es bastante amplia y es por ello mismo que el notario debe actuar con cuidado en cada acto que realice, ya que una equivocación que cometa en el ejercicio de su profesión puede tener consecuencias jurídicas en un futuro no muy lejano para él o para las personas que hayan requerido de sus servicios.

Naturaleza jurídica de la función notarial

El derecho es uno solo, pero atendiendo a su naturaleza jurídica, se clasifica en dos grandes grupos, siendo estos el Derecho Público y el Derecho Privado. Cada una de esas clasificaciones tiene su propia división, por lo cual para su estudio y desempeño profesional el derecho se divide según su materia, por ejemplo, dentro del Derecho Público que es el encargado de regular las relaciones que puedan surgir entre los particulares con el Estado, se encuentra lo que se conoce como el Derecho Penal, Civil, Administrativo, Laboral, entre otros; y dentro de la división del Derecho Privado que es el encargado de regular las relaciones jurídicas que se den entre los particulares se puede mencionar el Derecho Civil y el Derecho Mercantil.

Ahora bien, al referirse al Derecho Notarial, no se puede encuadrar en ninguna de las clasificaciones del derecho anteriormente mencionados, ya que el notario en su función notarial si bien es cierto es el encargado de redactar, autorizar y reproducir instrumentos públicos que tienen como contenido la creación de un negocio jurídico entre dos o más partes, por lo cual crea una relación jurídica entre estas, pero también crea una relación entre los particulares con el Estado al momento de que el notario trabaja como funcionario público para este, dándole el nombre ya no de notario, sino el de Escribano de Gobierno, pudiendo así celebrar todo tipo de negocios jurídicos entre el Estado con cualquier persona, ya sea jurídica o natural con capacidad legal suficiente para adquirir derechos y contraer obligaciones.

Teorías de la función notarial

En relación a que, para algunos autores, el notario desarrolla una función pública, por tratarse de un funcionario público del Estado y para otros una función privada por prestar sus servicios de forma privada, elaborando documentos notariales en donde conste la voluntad de las partes sin que esté el Estado de por medio, se han presentado varias inconformidades entre varios escritores estudiosos del derecho, es por ello que la doctrina, a través de diversas teorías diferentes, se ha encargado de explicar la naturaleza jurídica de la función notarial desempeñada por el notario dentro del ejercicio de su profesión. Según

Salas citado por Muñoz (1996) “Entre este grupo de teorías se puede mencionar las siguientes: a) Teoría funcionarista...; b) Teoría profesionalista...; y c) Teoría ecléctica...”

Teoría funcionarista:

Se dice en defensa de ella que el Notario actúa a nombre del Estado, que algunas leyes lo definen como funcionario público investido de fe para autenticar y legitimar los actos que requieren su intervención... Esta tesis fue admitida hasta hace pocos años. Castán... expresa “que no puede negarse el carácter público de la función y la institución notarial. Las finalidades de la autenticidad y la legitimidad de los actos públicos exigen que el Notario sea un funcionario público que intervenga en ellos en nombre del Estado y para atender, más que al interés particular, al interés general o social de afirmar el imperio del Derecho, asegurando la legalidad de la prueba fehaciente de los actos y hechos de que penden las relaciones. (Salas, 1973, como se citó en Muñoz, 1996, p.22).

Respecto a esta teoría la función notarial es una función pública, ya que el notario es llamado un funcionario público, debido a que ejerce su actividad laboral por delegación del Estado para los habitantes del País. Esa potestad legitimadora y autenticadora que posee el notario es delegada por el Estado, actuando así, como un funcionario público, del Organismo Ejecutivo, dotado de fe pública para autorizar actos en que se requiera de su presencia. Es por esa razón que el notario dentro de la teoría funcionarista, actúa en nombre del Estado, ya que las propias normas jurídicas del país, lo eligen como encargado de dar fe pública a los actos, hechos y contratos que autoriza a través de los distintos instrumentos públicos notariales.

Parafraseando a Salas citado por Muñoz (1996) algunas características que se dan a través de esta teoría son que el notario actúa como funcionario público del Organismo Ejecutivo y que no goza de autonomía que lo distinga, por lo tanto, no es una profesión liberal y que depende de una remuneración dada por el Estado y no por los particulares. De la teoría citada se comprende que el notario ejerciendo como un funcionario público del Estado (Escribano de Gobierno en el caso de Guatemala), no actúa a solicitud de parte, sino que únicamente a solicitud del Estado, siendo así, este se encuentra imposibilitado para ejercer sus funciones notariales de forma imparcial entre el Estado y los particulares, porque siendo el notario un delegado del Estado, debe actuar a su favor y no en su contra.

En Guatemala algunas veces se toma en cuenta esta teoría, debido que en algunas de las normas jurídicas guatemaltecas se encuentra regulado al notario como un funcionario público, como lo es en el caso del Código Penal, Decreto número 17-73 que, dentro de las disposiciones transitorias, establece que el notario es conocido como un funcionario público cuando dentro del ejercicio de su profesión comete algún delito que sea motivo de impedimento para que continúe ejerciendo su profesión. Por el contrario, otras leyes mencionan que es un profesional del derecho el cual está investido de fe pública por parte del Estado tal como se encuentra regulado en el Código de Notariado, Decreto número 314.

Teoría profesionalista

Contrario a la teoría anterior, algunos autores siguen la teoría profesionalista en donde explican que la función del notario no es una función pública, al contrario, el notario es un servidor público que presta un servicio profesional en el que escucha e interpreta la voluntad de las partes y les da forma dentro de un instrumento público el cual autoriza concediéndoles así el valor jurídico necesario. En esta teoría se estudia al notario como un profesional del derecho, pero en donde el Estado le otorga fe pública para que pueda hacer constar y autorizar actos y hechos en los que intervenga. La teoría profesionalista sostiene como principal argumento que el notario es un profesional libre y que goza de plena autonomía en su profesión. Esta teoría es la más reciente del resto.

Respecto a la teoría profesionalista Salas (1973) refiere que:

Se fundamenta en un ataque al carácter de función pública que se atribuye a la actividad notarial, aludiendo al contenido de la función notarial una función eminentemente profesional que consiste en recibir, interpretar y dar forma a la voluntad de las partes, por ser según sus seguidores un quehacer eminentemente profesional y técnico, agregando que la actividad autenticadora y certificante no es pública, pues dar fe no es otra cosa que certificar y la aptitud certificante no es inherente a la calidad de funcionario público, debido a que la ley establece casos en los cuales los particulares expiden documentos que hacen fe, siendo esa función certificante un atributo propio del Estado, que se ejerce a nombre y en representación del poder público como una mera creación legal. (p.96)

Con respecto a la teoría citada, se desprende que para que el notario ejerza la función notarial, el Estado debe designar a una persona que se encuentre totalmente competente para desempeñar el cargo sin necesidad

de haber tenido algún estudio profesional, a diferencia de la teoría anterior, en la que el notario debía ser una persona que tuviera preparación académica suficiente para que el Estado le otorgue la fe pública. Respecto a esta teoría, parafraseando el Código de Notariado, artículo 2, inciso 2, establece que uno de los requisitos que se debe de cumplir para ser notario es haber obtenido el título que lo faculte para dicha profesión. Entonces dentro de esta teoría, el notario es un profesional que ejerce la función notarial sin tener algún vínculo con el Estado, solamente siguiendo y actuando conforme lo que establecen las normas jurídicas del país, actuando de buena fe y de forma profesional.

Teoría ecléctica

Por otra parte, la teoría ecléctica que se encuentra en un punto intermedio entre las dos teorías anteriormente mencionadas, se le llama así, ya que comprende algunas características de la teoría funcionarista y otras de la teoría profesionalista. Dentro de esta teoría la función notarial que desempeña el notario es considerada como una función pública por ser de cierta forma un representante del Estado sin comprometerlo directamente con él, siendo así el notario un funcionario público, pero, que no trabaja para la administración pública de este, por lo tanto, no recibe una remuneración por parte del Estado. El notario ejerce su profesión de una manera independiente y/o liberal, sin recibir órdenes de un superior, únicamente actuando bajo lo que regulan las normas jurídicas respecto al desempeño de su profesión.

El notario actúa como un funcionario público porque el Estado es el encargado de otorgarle fe pública para autorizar contratos mediante documentos notariales, pero a diferencia de otros funcionarios del Estado el notario no devenga un salario proveniente de este, sino que sus honorarios van a costas de quien solicite sus servicios profesionales. Entonces en esta teoría al conjunto de actos que desarrolla el notario ya se le considera como una profesión y esa función notarial que desempeña tiene carácter público y privado. Es de carácter público porque el Estado es quien le confiere fe pública para redactar, autorizar, dar certeza jurídica y reproducir instrumentos notariales que realice, y posee carácter privado debido a que ha sido una persona que se ha preparado académicamente y llena los requisitos que se necesitan para ejercer la profesión y cumplir adecuadamente con su función notarial.

Teoría que se aplica a los notarios en Guatemala

En el país de Guatemala respecto a las tres teorías anteriormente mencionadas, se aplica la teoría ecléctica, que es la más aceptada debido al sistema notarial del país. La razón del porqué fue tomada esta teoría es porque el notario ejerce una función pública de forma independiente sin recibir un salario por parte del Estado, aunque sea este quien le otorgue la fe pública para realizar y autorizar todo tipo de instrumentos notariales que le sean requeridos por las personas en el desempeño de su profesión, porque el notariado es considerado en el país como una

profesión, el notario debe estudiar mucho para poder adquirir el título académico en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales y realizar sus examen técnico profesional para ser nombrado como un profesional del derecho en el país y se le otorgue los títulos respectivos de abogado y notario, y cumplir con los demás requisitos que exija el Código de Notariado para poder ejercer su profesión.

Según las leyes guatemaltecas el notario ejerce su función de diferentes formas, como un profesional liberal, que no tiene un horario específico para trabajar, actúan por sí mismos, pueden ejercer su profesión dentro del territorio guatemalteco y fuera de él, con algunas limitaciones, su función esta para el servicio de los particulares los cuales son los encargados de pagar sus honorarios; como un funcionario público específicamente dentro de la actividad del Estado, en donde el notario es llamado a desempeñar un empleo público pero, no con la profesión de notario, sino que con la profesión de abogado, para ser juez, magistrado, fiscal, dedicados a prestar su servicio totalmente al Estado, y como consecuencia no puede ejercer la profesión de notario.

Sin embargo, hay algunas excepciones a esta regla, tales como el caso del Director y Sub-Director del Archivo General de Protocolos que ejercen su función notarial, pero como funcionarios públicos del Estado, al igual que el Escribano de gobierno. De esa misma manera hay varios notarios guatemaltecos que desempeñan ambas funciones a la vez, el

profesional del derecho trabaja medio tiempo dentro de las instituciones del Estado, en alguna entidad pública, o dando clases dentro de una universidad y medio tiempo ejerce la profesión de notario dentro de su bufete jurídico. El notario está totalmente facultado para ejercer la función notarial que desee, por ello la teoría ecléctica es la que se adapta mejor a la función de los notarios guatemaltecos.

Finalidades de la función notarial

La función notarial tiene como finalidad proporcionar a los instrumentos públicos notariales que autoriza certeza, seguridad y valor jurídico, desde el objeto del documento, hasta su contenido, pero para ello es importante que dicha función sea ejercida por un notario, estudioso del derecho que se ha preparado académicamente y ha obtenido el título de notario en alguna de las universidades del país, ya que el notario es quien se encuentra facultado por parte del Estado de hacer constar y autorizar actos o contratos que le sean requeridos a petición de parte y que en tanto un documento sea autorizado por el Estado posee validez jurídica. Al respecto el artículo 1 del Código de Notariado (1947): “El Notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte”. Parfraseando a Carral citado por Muñoz (1996) la función notarial persigue en sí tres finalidades:

a) Seguridad: se refiere a la seguridad y certeza jurídica que debe contener un instrumento público notarial, esta seguridad se refiere a que el notario debe ser competente, las personas confían en que el trabajo que el notario realiza es totalmente seguro y lo que se encuentra plasmado en el instrumento notarial es verdadero. b) Valor: Todo documento que realice el notario en el desempeño de su profesión tiene un valor jurídico para que produzca efectos, es ahí donde se ve la importancia de la intervención del notario entre las partes. c) Permanencia: un documento cualquiera se puede perder, deteriorar y nunca volverse a ver, pero un documento notarial es seguro, ya que nace para el futuro, esto quiere decir que puede servir como un medio de prueba en el futuro, debido a que los instrumentos públicos se mantienen bajo el depósito del notario.

Registro de Información Catastral

Antecedentes históricos del catastro en Guatemala

El tema de la posesión, propiedad y tenencia de la tierra siempre han sido uno de los más grandes problemas que se dan entre los habitantes, no solo en Guatemala, sino que en todos los países del mundo. Este problema a nivel mundial, en diversas ocasiones sucedía a falta de un registro en materia catastral, pero con el paso del tiempo las naciones fueron creando su propio sistema catastral. En Guatemala como en

diversos países el catastro al principio fue creado con el fin de recaudar impuestos, pero a través del tiempo las personas se dieron cuenta que el catastro era mucho más que para eso, el catastro se encargaba del registro de bienes inmuebles y sus propietarios para brindar seguridad jurídica y así solucionar y evitar los conflictos de tierras que han venían surgiendo desde tiempos pasados.

Los problemas de la tenencia de las tierras en varias ocasiones producen guerras entre países, ciudades o incluso entre personas particulares, estos problemas surgen a raíz de la inseguridad de la certeza jurídica sobre la pertenencia de los bienes inmuebles. La historia de la tenencia de la tierra y el catastro en Guatemala se desarrolló a través de diversas épocas que son momentos importantes que ayudaron a implementar las normas agrarias que hoy en día regulan nuestro país, entre estos periodos históricos en primer lugar está la época precolombina, en donde existía una gran delimitación de las tierras en el territorio guatemalteco a causa de los sistemas de las diferentes tribus que habitaban en ese entonces.

Parafraseando lo expuesto por el Consejo Económico y Social de Guatemala (2019) durante la época colonial, las tierras se repartieron de forma inequitativa entre los españoles, llevándose con ellos también a las personas como esclavos para trabajar las tierras. En el transcurso de la Reforma Liberal de 1871 se adquiere el proceso de concentración de

tierras en donde se promueve el cultivo de café, y de esa forma ir introduciendo poco a poco al país dentro del mercado internacional. Se crea el Código Civil y un Registro de Hipotecas para financiar la producción del café. Después de la reforma liberal, en el gobierno de Miguel García Granados se empezó a reconocer la importancia que tenían los planos y su función como medio de control de los terrenos, así como la necesidad de tener un establecimiento catastral dentro del país.

En 1877 se creó el Registro General de la Propiedad de Guatemala el cual se encargaba de la inscripción y cancelación de bienes muebles e inmuebles traslativos de dominio cuya información registral se encontraba en los contratos presentados ante este registro, el problema fue que no se creó una institución catastral que se encargara de identificar la ubicación espacial de las propiedades, y esto provocó una serie de conflictos respecto a información contradictoria de la ubicación y medidas de los predios, porque no había quien asegurara la certeza jurídica de la ubicación geográfica de estos dentro del territorio guatemalteco. Otro de los problemas que surgieron a causa de la falta de un registro en materia catastral eran los traslapes entre propiedades.

Al final del periodo de revolución que se vivió de 1944 a 1954 se creó la Ley de Reforma Agraria Decreto 900. Mediante este decreto se propuso la expropiación de tierras de latifundistas, con la que fueron

beneficiadas más de la mitad de personas guatemaltecas. También se propuso enseñarles a los campesinos mejores técnicas de cultivo para convertirlos en empresarios agrícolas. Cabe mencionar que debido a la expropiación de tierras una de las empresas que salió afectada fue la United Fruit Company. En el año 1954 el gobierno revolucionario fue vencido y esto dio lugar a que en 1956 se publicara el Estatuto Agrario Decreto 559 para sustituir el Decreto 900 poniéndole fin a las expropiaciones de tierras. A través de Estatuto Agrario se crearon zonas de desarrollo agrario en propiedades que se encontraban desocupadas, dando lugar a la inseguridad jurídica sobre las propiedades.

El gobierno de Guatemala durante el año 1962 promovió la Ley de Transformación Agraria Decreto 1551 el cual estuvo vigente alrededor de 25 años. La ley de Transformación agraria se encargó de regular la propiedad privada y lo referente a la expropiación y adjudicación de tierras.

Para llevar a cabo el proceso de explotación de tierras se creó el Instituto de Transformación Agraria. A comienzos de los 90 se creó el programa llamado Fondo Nacional para la Tierra, a través del cual se obtuvieron fincas por medio de recursos económicos que provenían de donaciones, dichas fincas servían para transferírselas a grupos de trabajadores agrícolas mediante la figura de compra y venta de bienes inmuebles.

A partir de los Acuerdos de Paz firmados en 1996, específicamente en los Acuerdos sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria, el gobierno de Guatemala se comprometió a promover reformas legislativas que integren el tema de la problemática de la tierra, para la reducir la pobreza de la población y asegurar la paz entre las comunidades. En abril de 1997 se creó la Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad, esta comisión era la encargada de coordinar y desarrollar los programas y proyectos relacionados al fortalecimiento de las propiedades, así como desarrollar el proyecto de levantamiento catastral el cual se llevó a cabo en varias zonas del territorio guatemalteco, pero debido a que en ningún momento se le dio mantenimiento a la información catastral, esta quedo totalmente desactualizada.

El 15 de junio de 2005 el Congreso de la República de Guatemala, a través del Decreto número 41-2005 aprobó la Ley del Registro de Información Catastral a través de la cual se creó una institución encargada del registro, mantenimiento y actualización de la información catastral del país, siendo el catastro un instrumento utilizado para diversos objetivos, pero específicamente para planificar proyectos relacionados a la tenencia de las tierras dentro de las comunidades y colaborar, a través de los informes brindados por los profesionales de la materia, a localizar la ubicación geográfica de los predios. El Registro de Información Catastral se creó a través de la

respectiva ley de la materia y desde que comenzó a funcionar hasta junio de 2023 ya se encuentran 18 municipios declarados como zona catastral, y 68 municipios en proceso catastral.

Definición de catastro

Para poder definir y estudiar una palabra, es importante empezar por conocer su significado a través de su origen etimológico, saber de dónde, cómo y porque surgió esa palabra, y los diferentes significados que pueda tener. A través de las diversas etapas y cambios por los que ha pasado el desarrollo histórico de la humanidad, a la palabra catastro se le han atribuido diversos significados.

Parafraseando a Cruz de León (1995) el termino catastro proviene del latín *catastrum* que significa registro del impuesto, el cual se deriva de la palabra latina *caput*, que significa cabeza, quiere decir que la palabra catastro significaba encabezamiento, esto se debe a que anteriormente esta palabra se utilizaba para referirse a los impuestos que se le aplicaba a los bienes y a las personas.

Para algunos autores la palabra catastro proviene del término *capitastrum* que se deriva del griego *catastichon*, el cual significa libro de comercio y para algunos diccionarios proviene de la palabra griega *Katastikon* que significa línea por línea, haciendo referencia siempre a

los registros que los propietarios hacían con relación a sus bienes. Esta palabra ha sido llamada y pronunciada de diferentes formas, por distintos idiomas, dependiendo del país en que se utilice, por ejemplo, en el idioma inglés se conoce como *cadastre*, en el idioma alemán como *Kataster*, y así sucesivamente esta palabra se va a escribir y pronunciar de forma diferente en cada país, pero en el país de Guatemala se le conoce en el idioma oficial que es el español como Catastro. Cualquiera que sea el origen de esta palabra siempre tendrá diversas definiciones.

Con relación a lo anterior, la palabra catastro tendrá una definición que cada autor quiera precisar según su origen, tiempo y modo de interpretación para cada país. El catastro de forma general para efectos jurídicos es un registro en el que se recopila todo tipo de información relacionado a los bienes inmuebles ya sean urbanos o rurales de un territorio determinado. Es un tipo de censo que se realiza sobre los bienes inmuebles, determinando el nombre del propietario, la extensión, los límites, los colindantes, el valor y el lugar territorial y naturaleza en el que se encuentra el bien, otorgándole un código para ser identificado de forma más rápida y sencilla. Con relación a una conceptualización jurídica sobre el término catastro, Cabanellas (1976) indica:

El catastro se denomina parcelario por seguir la subdivisión del terreno en fincas y la de éstas en parcela por conveniencias técnicas tiene por finalidad la determinación de la propiedad territorial en sus diversos aspectos, comprendiendo tanto la numeración como la descripción literal y gráfica de los predios rústicos y forestales, pertenencias mineras, solares, edificios y salinas, como la expresión de las superficies, situación de linderos, cultivos o aprovechamientos, calidades, valores, beneficios y todas las demás

circunstancias que sirvan para el conocimiento de la propiedad territorial, definiéndola en sus diversos aspectos y aplicaciones (p.105).

El catastro es un registro público que almacena información importante sobre la tenencia de la tierra en diferentes lugares para tener un control ordenado, digitalizado y sistemático de estos, y trabaja en conjunto con el Registro General de la Propiedad en relación con derechos de dominio que contienen. La finalidad del catastro es garantizar que la descripción de cada uno de los bienes inmuebles que se registran coincida realmente con el lugar físico que se menciona en su respectiva inscripción de dominio. El catastro colabora brindando la información de la ubicación geográfica de cada bien inmueble, se encuentre o no inscrito en el Registro General de la Propiedad, con el fin de llevar un control de cada propiedad que tienen las personas para cualquier trámite legal o administrativo que se realice más adelante ante cualquier institución del Estado.

Así mismo se puede mencionar la importancia que tiene el catastro en el país, el cual se refiere al mantenimiento del sistema de información de bienes inmuebles para ayudar a las personas a brindarles seguridad jurídica en sus propiedades trabajando juntamente con el Registro General de la Propiedad, ayudando al mismo tiempo al Estado a llevar un control sobre las propiedades para implementar impuestos sobre estos. El catastro a través de sus datos ya recopilados y guardados ayuda a la formulación y realización de actividades esenciales para el desarrollo

económico del país. Se utiliza como una especie de censo hacia los bienes inmuebles, por parte de las municipalidades para la planificación y ejecución de servicios públicos para los habitantes, al igual que colabora calculando el monto de los impuestos correspondientes a cada bien inmueble.

Para entender el significado de catastro, este se divide en tres secciones, siendo la primera el catastro fiscal el cual es el encargado de fijar el valor que le corresponden a cada bien inmueble, dependiendo de su tamaño, ubicación, siembra o construcción para poder asignarle un impuesto proporcional. También se encuentra el catastro jurídico en el cual se establece la relación que existe entre el propietario titular del bien inmueble, la propiedad objeto de registro catastral, y la comunidad. Y como tercera sección se encuentra el catastro geométrico como el encargado de realizar las mediciones correspondientes indicando la extensión y limitaciones de los bienes inmuebles estableciendo su ubicación geográfica. Existen otras secciones relacionadas al catastro, pero las mencionadas son las de mayor importancia.

El catastro siendo un registro público encargado de la medición y recopilación de datos sobre los bienes inmuebles se basa a través de principios que ayudan a explicar cada una de las funciones que debe desarrollar para brindar un buen servicio a la comunidad, tal como ocurre con cualquier otro registro de naturaleza pública como el Registro

General de la Propiedad o el Registro Nacional de las Personas, por citar algunos ejemplos. Los principios registrales son pilares fundamentales, en los cuales se deben basar las acciones y los actos que realiza el catastro como una institución de Derecho Registral, los cuales deben ir entrelazados los unos con los otros. Con relación a los principios registrales, Sanz Fernández (1947) afirma que:

Son el fundamento de algo donde la ley escrita no puede abarcar todas las posibilidades o eventos que en la vida se presentan, los que constituyen la razón de ser del Derecho Registral, revistiendo los actos o contratos jurídicos de conformidad con la ley (p. 226).

Parafraseando a Nájera Cartagena (2008) los principios registrales son normas que ayudan a la orientación del sistema registral de cada país, por ello, cada país contempla diferentes principios registrales, dependiendo del sistema registral que hayan adoptado. En Guatemala entre los principios registrales se encuentra el principio de rogación, este principio es también llamado dentro del derecho como principio de instancia o a instancia de parte, que quiere decir que, para que todas las inscripciones que realicen los registros públicos, es necesario e indispensable la existencia de una solicitud previa por parte de la persona interesada en inscribir su derecho, lo que indica que el registrador no puede realizar inscripciones de forma arbitraria, sin el consentimiento y aprobación del titular del derecho el cual es objeto de registro, no existe la inscripción de oficio.

El principio de prioridad por su parte indica que el registro otorga preferencia a los derechos inscritos previamente sobre los que ingresan con posterioridad. Por ejemplo, en el caso de la doble venta en Derecho Notarial, el primero de los compradores que inscriba su derecho al Registro de la Propiedad queda inscrito como el titular del derecho de propiedad, excluyendo de esa manera los derechos que el otro comprador pudiera haber adquirido a través la escritura pública respectiva. A razón de lo mencionado anteriormente, el artículo 1141 del Código Civil (1963), expresa: “Entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativa a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega del título en el registro”.

Por su parte el principio registral de fe pública se refiere a la necesidad de proteger la seguridad jurídica de los asientos de inscripción de los derechos inscritos, quiere decir que es una garantía que tienen los terceros de buena fe al momento de adquirir un derecho legalmente inscrito de la forma exacta en la que aparece en el respectivo registro de que la inscripción que se realizara sea real, auténtica conforme a los datos debidamente inscritos en la base de datos, independientemente de que el documento de traspaso tenga errores de fondo en cuanto a los datos registrables, pero siempre que haya obtenido legalmente y sin vicio alguno. Según como lo define, Muñoz (2006), la fe pública es: “la presunción de veracidad en los actos autorizados por personas investidas

de ésta, los cuales tienen un respaldo total, salvo que prospere la impugnación por nulidad o falsedad”(p.34)

De igual forma se puede mencionar el principio de legalidad, por medio de este principio el registrador se encarga de revisar y examinar lo más exacto posible si el documento correspondiente donde se otorgó traspaso de un bien para solicitar su inscripción en el registro respectivo cuenta para su validez, con todas los requisitos y formalidades necesarios exigidos por las normas jurídicas de la materia. Así mismo verifica la validez del contrato celebrado en el que se cedieron los derechos registrables con el fin de no encontrar ningún vicio o error que pueda afectar el negocio ya celebrado por las partes dentro del contrato, y califica la capacidad de los otorgantes, esperando no encontrar ningún error ni de forma ni de fondo en el instrumento realizado por el profesional correspondiente.

Parafraseando lo expresado por Nájera Cartagena (2008) otro de los principios importantes que se debe conocer es el principio de publicidad el cual se basa en la presunción *juris et de jure* que significa que no se admite prueba en contrario, haciéndose referencia a que ninguna persona puede manifestar ignorancia ante los libros que se encuentran debidamente inscritos en los registros públicos los cuales permanecen archivados por cualquier diligencia que pueda presentarse más adelante. Este principio se divide en la publicidad formal la cual se refiere a la

forma de como las personas pueden acceder y solicitar fácilmente información en los registros, en Guatemala la única excepción a esto es en el caso del contenido de los testamentos ya que el único que puede conocer el contenido es el testador. Y se encuentra la publicidad material, esta se refiere a los efectos que surgen por la inscripción que se realiza en los registros.

También se encuentra el principio de legitimación, dentro del país de Guatemala este principio es uno de los más importantes. La palabra legitimación quiere decir que todo lo que está conforme a la ley es considerado como verdadero, este principio se le denomina principio de credibilidad general de asiento, el cual por su parte indica que se presume que el contenido que consta en las respectivas inscripciones del registro, son verdaderas y por lo tanto produce todos sus efectos jurídicos siempre y cuando no sean declaradas como nulas o se rectifiquen. Este mismo principio le otorga al titular del derecho registrado cierta protección a sus derechos, demostrando que ha actuado conforme a las leyes del país.

Por otra parte, el principio de especialidad es también llamado como principio de determinación, el cual se encarga de especificar cada uno de los bienes objeto de los derechos inscritos en los registros públicos, individualizando a los propietarios titulares del derecho y los demás datos propios relacionados a cada bien. Para esto es necesario que cada

bien registrado tenga una sola matrícula separada de los demás bienes, y en esa misma partida serán inscritos los actos posteriores correspondientes al bien al que pertenecen. Por último, se encuentra el principio de impenetrabilidad, al que se le llama como prioridad excluyente, que tiene como objetivo impedir que se registren derechos que puedan oponerse a otros ya registrados, sin importar que los presentados en segundo lugar sean correspondientes a una fecha anterior a los primeros.

Derecho Catastral

Se sabe que el derecho es un conjunto de normas jurídicas de un país que regulan todo lo relacionado a el comportamiento de una sociedad para mantener una convivencia pacífica ente cada uno de los habitantes, y el catastro por su parte como se explicó anteriormente es un registro de bienes inmuebles rústicos y urbanos de un país, pero hablando de Derecho Catastral se puede indicar que es un conjunto de normas jurídicas que se encargan de regular todo lo relacionado a la recopilación y almacenamiento de datos de documentos que contienen información importante sobre bienes inmuebles, quienes son sus propietarios y las demás características que poseen, para tener un control de estos y brindarle cierta seguridad jurídica necesaria a cada propiedad.

Por otra parte, como toda rama del derecho, el Derecho Catastral cuenta con principios propios que ayudan a la aplicación de las normas jurídicas que regulan lo referente al sistema de este registro, estos principios son los encargados de definir cada uno de los pasos que la institución encargada del registro de catastro debe seguir para su eficaz desempeño y satisfacción por parte de los usuarios. Parafraseando a Chocoj Pop (2017) entre estos principios se encuentra el de integración de la información catastral, este se refiere a que es importante que toda información sobre bienes inmuebles, que contengan las instituciones relacionadas a la tenencia de tierras, tengan relación estrecha con datos que se encuentran registrados por el Registro Catastral para evitar inconformidades por parte de los propietarios debido a la falta de información en cualquiera de las instituciones relacionadas y puedan proporcionar un buen servicio a la población.

Otro de los principios es el de exclusividad, el cual indica que el Registro de Información Catastral como institución creada por el Estado de Guatemala, es el único ente encargado a nivel nacional de recabar, almacenar, organizar, supervisar y actualizar la información catastral sobre los predios inscritos en este registro. Así mismo se encuentra el principio de veracidad, que como su nombre lo indica, es aquel que establece que la información gráfica obtenida sobre las medidas, colindancias, naturaleza y ubicación exacta de los predios representan verdaderamente la realidad física en la que estos se encuentran. Por otra

parte, se encuentra el principio de identidad, este principio indica que el catastro dentro de su función registral se encarga de identificar la ubicación geográfica de cada bien inmueble, independientemente que el dueño tenga la propiedad o únicamente la posesión de la finca.

También se puede mencionar el principio de acceso a la información catastral, el cual describe que todas las instituciones, entidades del Estado y cualquier persona particular tiene la libertad de solicitar a la información catastral sobre cualquier bien inmueble, sin necesidad de ser el titular catastral. De igual importancia se menciona el principio de ubicación geográfica que explica acerca de que la información gráfica catastral guardada en el sistema de datos, para su correcta ubicación debió pasar por un proceso específico para la determinación de la posición exacta de los predios, a través de un sistema de coordenadas geográficas. Por último, se puede mencionar el principio de desarrollo multidisciplinario, este principio consiste en la participación de diferentes profesionales especializados para que contribuyan en los diferentes procesos que se realizan en relación con las medidas y ubicaciones de los bienes inmuebles, esto para un buen desarrollo del catastro en el país.

El Derecho Catastral para lograr su finalidad se relaciona con otras ramas del derecho, entre ellas se encuentra el Derecho Civil, esta rama es la encargada de regular algunas de las instituciones que en varias

situaciones trabaja en conjunto con el Derecho Catastral. Cabe mencionar que dentro del Código Civil, como norma jurídica del país de Guatemala que regula lo relacionado a esta rama del derecho, se encuentra establecida la figura jurídica de la propiedad de bienes inmuebles, así como el Registro General de la Propiedad, recordando que el Derecho Catastral tuvo sus orígenes a través del Derecho Civil, y que por lo tanto el Registro de Información Catastral se creó para colaborar con el Registro de la Propiedad en cuanto a establecer la ubicación de las propiedades registrables.

De la misma forma el Derecho Catastral se relaciona con el Derecho Municipal y Administrativo, esto se debe a que dentro de las municipalidades se encuentran oficinas de catastro, las cuales se encargan de inscribir y registrar los bienes inmuebles que se encuentran dentro de la jurisdicción municipal de la municipalidad correspondiente de la que se trate, esto con el fin de realizar un inventario y tener el control de la ubicación de cada propiedad y así poder evaluarlas para determinar el impuesto que cada una deberá cubrir. El catastro dentro de las municipalidades pretende identificar cada propiedad, sea estatal, municipal o de los particulares, para conocer su situación jurídica, física y fiscal.

También tiene relación con el Derecho Notarial, y esto es muy importante porque el Derecho Notarial es la rama encargada de regular la función notarial del notario en el ejercicio de su profesión, por tal motivo que el notario es un profesional del derecho encargado de realizar y autorizar actos y contratos que producen efectos y certeza jurídica, es por eso que al momento de que el notario realizase una escritura pública, sin importar el tipo de contrato, debe verificar la situación registral y catastral del bien inmueble objeto de ese contrato y para eso el notario debe guiarse con cada uno de los datos que se encuentran ya inscritos en los respectivos registros y con las partidas, certificados o documentos que colaboren en la actualización de los datos registrados.

Así mismo el Derecho Catastral se relaciona con el Derecho Agrario por su gran importancia con relación a la tenencia de las tierras. El Derecho Agrario es el encargado de regular las actividades de explotación de la tierra a través de la agricultura, ganadería y otras actividades similares, pero lo que lo relaciona con el Derecho Catastral es que años atrás ambos eran considerados como innecesarios por las personas, por ello anteriormente estos derechos eran regulados únicamente por la Constitución Política de la República de Guatemala, algunas leyes ordinarias, tratados y convenios internacionales, más que todo se establecían en lo que era la costumbre. Anteriormente las personas ejercían su derecho de propiedad basándose en la herencia sobre los

bienes inmuebles que pertenecían a miembros de su familia, de generación en generación sin tener la necesidad de tener un título que acredite su derecho de propiedad.

En tiempos pasados el Derecho Civil era el encargado de regular todo lo referente a los bienes inmuebles y la tenencia de la tierra, pero debido a la falta de acierto en cuanto a los procesos de tenencia de la tierra fue que surgió el Derecho Agrario, y de este fue que se creó el Derecho Catastral. Otra de las ramas con las que el Derecho Catastral se relaciona y que es muy importante en esta materia es el Derecho Registral, prácticamente se puede decir que el Derecho Catastral es una rama o subdivisión del Derecho Registral. El Derecho Registral, es denominado también en algunos países como Derecho Inmobiliario, aunque en realidad abarca más que eso, es aquel que, a través de las normas jurídicas, principios, y procedimientos, se encarga de regular la actividad registral y los efectos que puedan surgir a través de este.

De acuerdo con Figueroa et al (2012), el Derecho Registral se le puede definir: “como la rama del derecho que tiene por objeto el estudio y análisis y regulación de los Registros, la actividad registral y sus efectos en el mundo jurídico, social y económico” (pág. 3). Al desarrollar el tema del Derecho Registral no se está refiriendo únicamente al Registro General de la Propiedad o del Registro Nacional de las Personas, sino que se refiere a todos y cada uno de los registros que han sido creados

con el paso de los años para una mejor organización y control de cada uno de los derechos registrables de las personas. Este se encarga de regular los aspectos, principios, características generales, que deberán ser aplicados a todo tipo registros.

Guatemala hasta el momento cuenta con varios registros públicos, entre los cuales se puede mencionar el Registro General de la Propiedad, el cual se encuentra regulado dentro del Código Civil, actualmente tiene dos registros y según el portal del registro cuenta con sus propias autoridades, Comisión Nacional Registral, ejes estratégicos, funciones institucionales, misión, visión, objetivos, plan estratégico y valores institucionales. Este registro es una institución pública que se encarga de realizar las inscripciones y registro de los derechos de propiedad sobre bienes inmuebles de las personas para mantener un control y brindarle seguridad jurídica a dichos bienes. El Código Civil (1963), lo regula y define así:

El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley De Garantías Mobiliarias (artículo 1124).

El Registro General de la Propiedad dentro del tema del Derecho Catastral es muy importante porque tanto uno como el otro están conformados por normas jurídicas que se encargan de regular y dar

certeza jurídica a los propietarios de los bienes inmuebles objeto de registro. Así mismo en Guatemala se encuentran otros registros, como el Registro Nacional de las Personas, encargado de las inscripciones relacionadas a los nacimientos, nombres, matrimonios, entre otros actos registrables; así también el Registro Mercantil, relacionado a las inscripciones de los comerciantes, empresas mercantiles y actos de comercio. Se encuentra así mismo el Registro de la Propiedad Intelectual, este por su parte regula las inscripciones de las marcas, dibujos, obras literarias, entre otros derechos de propiedad industrial y derechos de autor.

De esa manera dentro del país existen otros registros públicos, pero dentro del tema de investigación los más importantes son los mencionados al principio, siendo estos el Registro General de la Propiedad y el Registro Catastral. Anteriormente únicamente existía el Registro de la Propiedad que era el único encargado de llevar el control, organización y registro de cada una de las fincas que estaban inscritas, las cuales para su ubicación únicamente describe el nombre de la ciudad, municipio, aldea, caserío, a la que pertenecen y las dividía en rústicas y urbanas, pero no establecía la ubicación geográfica exacta de cada propiedad, y esto generaba disgusto y cierto problema para los propietarios y en algunas veces para sus colindantes, es por eso que a falta de dicha información fue que se creó el Registro de Información Catastral.

El Registro de Información Catastral es una institución que se creó a través del Decreto número 41-2005, Ley del Registro de Información Catastral. En Guatemala este registro es una entidad estatal con autoridad competente en materia catastral que cuenta con patrimonio propio para el desempeño de sus funciones y actividades, para cumplir con lo regulado dentro de la Ley de Registro de Información Catastral. Este registro tiene como objetivo la conservación, administración y actualización de los datos inscritos en el sistema catastral, además que trabaja en conjunto con el Registro General de la Propiedad, con el fin de otorgar certeza jurídica de la ubicación y titularidad de los predios registrados.

En relación con lo mencionado anteriormente, la Ley del Registro de Información Catastral (2005), regula lo siguiente:

Se crea el Registro de Información Catastral de Guatemala, que podrá abreviarse RIC, como institución del Estado, autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios. Actuará en coordinación con el Registro General de la Propiedad sin perjuicio de sus atribuciones específicas. Tendrá su domicilio en el departamento de Guatemala, su sede central en la ciudad de Guatemala, y establecerá los órganos técnicos y administrativos que considere obligadamente necesarios (artículo 1).

En el Registro de Información Catastral todas las acciones que se realicen son públicas, teniendo así todos los usuarios el derecho de solicitar y obtener lo más pronto posible certificaciones, informes, planos o cualquier otro documento que extienda el registro, a solicitud del interesado.

Este registro es una institución joven del país, porque fue creado apenas unos años atrás, encargada de administrar la información catastral de los bienes inmuebles a modo de obtener un desarrollo eficaz para el Estado y sus habitantes. Es un registro encargado de llevar un control sobre las mediciones y ubicación de cada propiedad, esté o no registrado en el Registro General de la Propiedad, esto para brindar cierta seguridad jurídica a los propietarios.

De esa misma forma se indica que el Registro de Información Catastral se encarga de realizar actividades legales a través de sus técnicos profesionales encargados de realizar los censos y estadísticas correspondientes sobre las propiedades del país, para tener un control administrativo sobre estos e implementar a su vez planes de desarrollo para las comunidades en cuanto al aprovechamiento de sus recursos naturales. Además de los planes de desarrollos del país, el Registro Catastral sirve para múltiples fines más, pero el más importante es la obtención y actualización constante de datos reales de los predios registrados para conocer quiénes son los propietarios, cuáles son las medidas y ubicación geográfica de las propiedades y así encontrar una solución a los conflictos de tierras que surgen en Guatemala.

De esta manera el catastro es conocido como una herramienta para las comunidades del país, por la ayuda que brinda a los propietarios y poseedores de bienes inmuebles, brindándoles la certeza jurídica

necesaria para su seguridad, a través de los certificados que se les extiende y así colaborar con prevenir conflictos que puedan surgir más adelante. En otras palabras, da seguridad, protección y certeza agraria. Sin embargo, es necesario analizar si sus funciones son eficientes y efectivas. Cabe resaltar que todas las actuaciones que realiza el Registro de Información Catastral son de conformidad con lo establecido en la ley de la materia y su respectivo reglamento. Con relación a esto, Medina Montes (2015) indica que:

El Registro de Información Catastral coadyuva como herramienta para la titulación de Tierras en Guatemala representadas en un registro de forma gráfica y descriptiva de todas las tierras a nivel nacional, orientando a garantizar certeza y seguridad jurídica de los propietarios, poseedores y tenedores de las tierras (p.46).

Esta institución está destinada llevar un control de las propiedades que se encuentran registradas en el Registro General de la Propiedad y de las que carecen de inscripción registral. El objetivo es apoyar el desarrollo de los proyectos planificados para el beneficio de la comunidad, así como también otorgar seguridad jurídica a los terrenos de los lugares declarados como zona catastral, colaborar con otras instituciones del Estado en cuanto a que todas deben manejar la misma información relacionada a los bienes inmuebles de Guatemala para tener una buena organización en los sistemas registrales y brindar un buen servicio a los propietarios concediéndoles la descripción exacta de sus propiedades. Se encarga de brindar seguridad jurídica a los predios inscritos dentro de su sistema, así también como identificar a sus titulares, otorgándoles un

código catastral que ayudara a ubicar fácilmente toda información relacionada al bien inmueble.

Según el Registro de Información Catastral (2020), su objetivo institucional es:

Establecer, actualizar y mantener el catastro nacional, identificando todos los predios del territorio nacional con un Código de Clasificación Catastral y georreferenciando sus vértices al sistema geodésico nacional, registrando la información de forma gráfica y descriptiva, como un instrumento técnico de desarrollo multifinalitario para la construcción del sistemaregistro-catastro (párr. 1).

Su misión es la de conservar y actualizar constantemente los datos del sistema catastral a fin de formar un registro público que brinde a la sociedad la seguridad jurídica del derecho de propiedad que le corresponde a cada titular, así como su uso y tenencia. El Registro de Información Catastrales una institución de servicio del Estado encargado de la administración de información catastral de los bienes inmuebles para diversas actividades que contribuyan al desarrollo del País. Hasta el momento la sede central de esta institución según lo regulado en la Ley del Registro de Información Catastral se encuentra ubicada en la ciudad de Guatemala, pero cuenta con varias oficinas anexas ubicadas en distintos departamentos del país que se encargan de colaborar con el registro de ubicación y medidas de los predios a través de los procesos catastrales regulados por la ley mencionada.

Esta entidad se encarga de revisar y confirmar que la información que se obtiene a través de los procesos catastrales sea correcta, y velar por que no se cometan errores en cuanto a las inscripciones de los predios. Por otra parte, este registro es necesario para elaborar un estudio de los bienes inmuebles del país para realizar planes que contribuyan al desarrollo de la nación, y esto se puede realizar a través de los principios y valores que rigen esta institución. Entre estos principios y valores se menciona el respeto hacia cada una de las personas sin importar su cultura, resonando que la Constitución Política de la República de Guatemala protege este derecho constitucional; también se menciona la eficiencia y eficacia en cuanto a que la institución debe cumplir con cada una de las disposiciones establecidas en la ley de la materia.

Otro de los valores es el de confiabilidad, esto se refiere a que los propietarios de los terrenos confían completamente en que los datos que almacena y distribuye el Registro Catastral son verdaderos. De igual manera está el principio de servicio, este principio como su nombre lo indicase refiere al servicio satisfactorio que esta institución debe prestar a la población en general. El principio de equidad por su parte indica que los procesos que la entidad realice deben ser de forma justa e imparcial entre los propietarios de las tierras tomando en cuenta la inconformidad de cada uno. Por último, se encuentra el principio de transparencia, el cual hace referencia a que el Registro de Información Catastral debe trabajar

de forma limpia, haciendo buen uso de los recursos financieros, evitando a toda costa las actividades de corrupción.

Fundamento legal del Registro de Información Catastral

Como se había mencionado anteriormente, en Guatemala el Código Civil era el encargado de regular lo referente al derecho de propiedad y así mismo al Derecho Registral y al Registro General de la Propiedad, pero tanto el Derecho Agrario como el Derecho Catastral no contaban con una ley que regulará lo relacionado a la materia, con el paso del tiempo empezaron a surgir problemas en relación a la ubicación de las propiedades y por ende a la falta de una norma jurídica que sistematizará el Derecho Catastral y una institución encargada del cumplimiento de sus funciones, y fue así que con el paso del tiempo se creó una ley específica que establece todo lo relacionado al catastro y al Registro de Información Catastral como la institución encargada de realizar los trámites relacionados al registro de datos de los predios, y actualización de las inscripciones realizadas.

Parafraseando a Najera Reyes (2017) uno de los deberes que se encuentra establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala es la justicia, la seguridad y el desarrollo integral de las personas, no obstante, es hasta la firma de los Acuerdos de Paz especialmente el Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación

Agraria en donde se estableció que el gobierno realizaría cambios legislativos en relación a la creación de un sistema registral y de catastro que pudiera ser actualizado constantemente. Fue así que se vio la necesidad de crear leyes e instituciones que desempeñarán el compromiso de brindarle seguridad jurídica a las tierras y a sus propietarios bajo el principio de igualdad regulado en la Constitución Política de la Republica de Guatemala, así como también la creación de normas que regularán lo relacionado al tema agrario.

Parafraseando a Rossell García (2015) el Congreso de la República de Guatemala, el 15 de junio de 2005 aprobó la Ley del Registro de Información Catastral (RIC) mediante Decreto número 41-2005, la cual fue publicada en el Diario Oficial de Centroamérica el 20 de julio de 2005 y entro en vigencia el 20 de agosto del mismo año. La ley mencionada contiene un total de 92 artículos, los cuales se reparten a través de ocho títulos los que a su vez se subdividen en capítulos. Los títulos en los que se divide la ley son los siguientes: en primer lugar, se encuentran las disposiciones generales, las cuales se refieren a la creación del Registro de Información Catastral y la ubicación de su domicilio, así como la naturaleza y objeto de esta institución, las funciones que tiene a su cargo y los bienes y recursos que conforman su patrimonio.

En segundo lugar, se encuentra la forma en que se organiza el Registro de Información Catastral, identificando su estructura organizativa, la forma y los requisitos que deben cumplir los miembros que integren los órganos, así como las atribuciones que les corresponden a cada uno. Como tercer título se encuentran reguladas varias definiciones básicas y características que ayudan a comprender cada uno de los términos utilizados en materia catastral dentro de esta normativa. Una de las definiciones más importantes es la del Catastro Nacional, que de acuerdo con el artículo 23 inciso c) de la Ley del Registro de Información Catastral (2005): "Es el inventario técnico para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, representada en forma gráfica y descriptiva, de todos los predios del territorio nacional".

Por otra parte, el cuarto título se encarga de regular lo referente al proceso catastral y los pasos que este debe seguir, así como los elementos que integran el Registro de Información Catastral y todas las actividades tecno jurídicas que este realiza para obtener información relacionada a los predios y sus titulares. El título quinto hace referencia a la coordinación que el Registro de Información Catastral debe tener con el Registro General de la Propiedad, Fondo de Tierras, municipalidades y otras entidades estatales, respecto al mantenimiento y actualización de la información catastral. Ahora bien, en el título sexto se regula lo concerniente a la solicitud de revisión que presenta el titular catastral para que se verifique que la información del predio catastrado sea la

correcta, o en su caso se modifique. Ante la resolución emitida caben los recursos regulados en la Ley de lo Contencioso Administrativo.

A través del título séptimo se regula lo relativo a algunos supuestos de irregularidad como la ausencia o incomparecencia del propietario de un predio al momento de ingresar los datos obtenidos referente a sus medidas y colindantes, también en el caso de terrenos baldíos o lugares ceremoniales. Para finalizar, el título ocho se encarga regular las obligaciones que deben cumplir de los propietarios, como por ejemplo proporcionar al Registro de Información Catastral la información necesaria para el mantenimiento de la información catastral. Este título también regula las disposiciones finales y transitorias en donde se indica que a los casos no previstos en la ley se resolverán aplicando los principios regulados por la Ley del Organismo Judicial.

Esta norma jurídica fue declarada de urgencia nacional, aprobada por las dos terceras partes del total de diputados del Congreso de la República. Mediante esta ley se creó el Registro de Información Catastral como institución pública estatal, encargada de cumplir el deber de justicia agraria, manteniendo y actualizando los mapas inscritos sobre los predios y sus titulares catastrales. Para la creación de esta norma jurídica se realizaron varias discusiones que duraron varios meses de trabajo por las organizaciones campesinas mediante la Comisión Paritaria sobre derechos relativos a la tierra. A través de esas discusiones fue que se

generaron propuestas como la Ley de Fondo de Tierras, Ley orgánica de la Procuraduría Agraria, Ley del Registro de Información Catastral y otras normas más.

Funciones del Registro de Información Catastral

El Registro de Información Catastral como entidad del Estado es la institución que se encarga de la realización del proceso de levantamiento catastral para brindar solución a los problemas políticos, sociales y jurídicos que surgen debido al registro de bienes inmuebles en el país. La función principal de esta institución del Estado para llevar un control del registro de información de los predios de todo el país es el levantamiento catastral, así como también para brindar información o en su caso corregir la información errónea que ya se tiene y ayudar a las demás instituciones registrales de Guatemala y a su población para que todas mantengan guardada una sola información y que de esta manera se brinde seguridad registral y certeza jurídica a los dueños de los predios.

Entre las funciones más destacadas que tiene el Registro de Información Catastral se encuentra la de mantener y actualizar constantemente la información que se encuentra ya inscrita en el Registro Catastral, así también como extender a solicitud y a costa del interesado certificados catastrales en los plazos determinados por la ley, planos y documentos relacionados que contengan información catastral, brindar propuestas

para contribuir en los problemas relacionados a la tenencia de las tierras, establecer planes de trabajo, para tener mayor claridad, precisión y comprensión, es necesario citar de forma textual cada una de las funciones del Registro de Información Catastral, tal como lo establece la ley de la materia, el cual establece:

El Registro de Información Catastral tendrá las funciones siguientes: a) Establecer, mantener y actualizar el catastro nacional... c) ... extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos... e) Proveer al Registro de la Propiedad la información que en los análisis realizados en el proceso catastral se determine que es susceptible de saneamiento...

f) Coadyuvar en los estudios necesarios para la definición de los problemas nacionales relativos a la propiedad y tenencia de la tierra... r) Autorizar a técnicos y/o profesionales egresados de carreras afines a la Agrimensura, para la realización de operaciones catastrales... (Ley del Registro de Información Catastral, 2005, artículo 3).

Órganos que integran el Registro de Información Catastral

El Registro de Información Catastral siendo una entidad autónoma y de servicio a la población, como toda entidad del Estado, se integra a través de diferentes dependencias las cuales se encargan de cumplir con la realización de las diferentes funciones, atribuciones y actividades que están a cargo de este registro a través de los procesos respectivos regulados por la ley de la materia y conforme a los principios registrales y los principios propios en materia catastral. Por lo tanto, esta institución del país conforme a lo regulado en el título dos, capítulo único referente a la organización del registro de información catastral, de la Ley del Registro de Información Catastral se encuentra organizada y

estructurada en tres órganos los cuales se describen de la siguiente manera:

Consejo Directivo, es el órgano superior, encargado de velar porque se cumplan las funciones del Registro de Información Catastral y coordinar con las demás instituciones del Estado los procesos de actualización catastral. Este órgano cuenta con un Consejo Técnico Asesor conformado por un representante de cada Colegio Profesional que esté interesado en participar. Tiene siete integrantes los cuales deben ser guatemaltecos de origen, mayores de edad y deben encontrarse en el pleno goce de sus derechos civiles, y se integra por el Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación, quien preside dicho consejo; así también lo integra el Registrador General de la Propiedad, el Director del Instituto Geográfico Nacional, la Asociación Nacional de Municipalidades, el Colegio de Ingenieros Agrónomos y de Abogados y Notarios de Guatemala, realiza una sesión ordinaria al mes. Las funciones del Registro de Información Catastral son:

- a) Definir la política catastral y velar por el cumplimiento de las funciones...
- c) Establecer Direcciones Municipales del RIC...
- e) Aprobar la estructura organizativa y funcional del RIC...
- h) Autorizar la concesión de servicios inherentes al levantamiento catastral.
- i) Determinar los montos a pagar por los usuarios por la prestación de servicios...
- j) Aprobar los presupuestos de la institución...
- k) Aprobar los planes anuales de trabajo y declarar las zonas en proceso catastral y catastradas...
- m) Evaluar periódicamente la gestión y los alcances del RIC... (Ley del Registro de Información Catastral, 2005, artículo 13).

La Dirección, es el órgano encargado de ejercer la representación legal del Registro de Información Catastral la cual estará a cargo de un director encargado de la coordinación y ejecución de las resoluciones que emita el Consejo Directivo. Para obtener el cargo de Director Ejecutivo se necesita ser guatemalteco, estar en el goce de sus derechos civiles, contar con el título profesional correspondiente, ser colegiado activo y tener experiencia dentro de la materia catastral. El Consejo Directivo es el encargado de nombrar al Director Ejecutivo para que cumpla con las funciones de planificación y ejecución de las actividades administrativas y jurídicas del Registro de Información Catastral, así como también proporcionar información relacionada a los predios catastrados y extender los respectivos certificados catastrales, planos y otros documentos.

Direcciones Municipales de Registro de Información Catastral

Por su parte las direcciones municipales tienen a su cargo la planificación y ejecución de las actividades y operaciones técnicas, jurídicas y administrativas del municipio que corresponda. Estas direcciones municipales están a cargo de un director municipal el cual debe ser nombrado por el Consejo Directivo del Registro de Información Catastral a través de las propuestas que presente el director ejecutivo. Para ser nombrado Director Municipal se requieren ciertos requisitos, entre los cuales están: ser guatemalteco, encontrarse en el goce de sus

derechos civiles, hablar el idioma que predomina en el municipio del que se trate y lo más importante para este cargo es contar con la formación suficiente y adecuada en materia catastral para el buen desempeño de sus funciones.

Registro de Información Catastral y su vínculo con el Registro General de la Propiedad

La Ley del Registro de Información Catastral (2005) establece que: “El Registro de Información Catastral de Guatemala... Actuará en coordinación con el Registro General de la Propiedad sin perjuicio de sus atribuciones específicas...” (artículo 1), en ese sentido se deduce la existencia de una cooperación institucional de carácter público, lo que implica un vínculo jurídico entre estos registros, el cual emana desde la Constitución Política de la República de Guatemala consistentes en la paz, protección de las tierras, justicia agraria, seguridad y confianza jurídica que otorgan ambos, sin embargo cada registro difiere en cuanto a su naturaleza, objeto y funciones, el Registro de Información Catastral es el encargado del inventario técnico para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, en cuanto al Registro General de la Propiedad:

...es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias (Código Civil, 1963, artículo 1124)

Formas de adquirir la propiedad

En cuanto a las formas de adquirir la propiedad se encuentran la propiedad por ocupación, que según el Código Civil (1963) “Las cosas muebles o semovientes que no pertenecen a ninguno, pueden adquirirse por ocupación...”(artículo 589), lo que se interpreta que no es aplicable a bienes inmuebles; la usucapión a su vez, se refiere al modo de adquirir la propiedad por la posesión continuada durante el plazo señalado en la ley, al respecto el Código Civil (1963) regula: “Pueden adquirir la propiedad por usucapión, todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título...” (artículo 642), establece también “...el dominio sobre bienes inmuebles y demás derechos reales sobre los mismos, se adquiere por prescripción, por el transcurso de diez años...” (artículo 651).

Con respecto a la accesión y parafraseando el Código Civil (1963) en su artículo 658, se refiere a una forma de adquirir la propiedad consistente en que el dueño de una cosa se vuelve propietario de lo que la cosa produzca, de lo que se une o se incorpora a ésta. Sin embargo, lo que es relevante para la presente investigación es lo relacionado a la posesión, que según la ley citada preceptúa: “Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio.”(artículo 612), se comprende que abarca bienes inmuebles por constituirse un bien corporal susceptible de apropiación, sin embargo, tiene sus propias

condiciones, siendo estas: fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica, por el plazo de diez años, tratándose de bienes inmuebles, los cuales tienen su fundamento jurídico en los artículos del 620 al 624 y 633 de la norma citada.

Según el artículo 633 del Código Civil en la posesión de bienes inmuebles, el poseedor tiene derecho de solicitar su titulación supletoria a fin de ser inscrita en el Registro General de la Propiedad, convirtiéndose en inscripción de dominio, lo cual implica un proceso judicial de diligencias voluntarias, sin este procedimiento se estaría ante la jactancia de propietario, mientras no exista prueba en contrario. De lo expuesto se hace necesario indicar que la transmisión de derechos posesorios se realiza mediante escritura pública faccionada por notario mediante declaración jurada para que se encuentre fundada, de allí el interés de la sustentante para analizar su certeza jurídica registral ante el Registro de Información Catastral.

La certeza jurídica de las tierras con relación a la función notarial

Certeza jurídica de las tierras

Antes de comenzar a definir el tema de la certeza jurídica de las tierras se debe conocer el significado general de la palabra certeza. La certeza es tener el conocimiento de algo que es seguro, es tener la confianza de una cosa o una respuesta verdadera, por ejemplo, si a una persona le enseñan un libro color rojo y le preguntan qué color es el libro, obviamente va a responder que es color rojo porque lo está viendo con sus propios ojos y por lo tanto tiene la seguridad de su respuesta; ahora bien que sucede en el caso de una persona a la que le vendan los ojos y le preguntan por el color del libro sin haberlo visto antes, esta persona no va a saber el color del libro, y no va a tener la certeza de la respuesta que esté dando. La palabra certeza deriva de la palabra cierto el cual proviene del latín *certus* que quiere decir decidido.

La certeza no es solamente saber la verdad, sino que, es la seguridad de que uno tiene el conocimiento de que sabe la verdad y si es posible evidenciar lo verdadero. La confianza y la certeza se relacionan a través del manejo de una misma información. La certeza es el conocimiento de la realidad y de esa base todos los saberes se articulan como una disciplina de conocimiento que brinda certeza a las personas. Ahora

bien, conociendo el significado de certeza, aplicándola al derecho se encuentra la certeza jurídica la cual es aquella confianza que se tiene a lo que las normas jurídicas de un país establecen. Pero ¿qué es una norma jurídica?, es toda regla de conducta que regulan las acciones de las personas para tener una convivencia pacífica a través de un ordenamiento jurídico creado por el Estado.

La certeza jurídica es un principio al que también se le denomina seguridad jurídica. Esta figura se refiere a la seguridad que brindan las normas jurídicas del país, pero para eso al momento que los legisladores crean las leyes deben tener claridad en por qué y para que la van a crear, la finalidad de cada una, su propósito y objeto de creación, esto brinda seguridad jurídica hacia la población de que las normas protegerán y defenderán sus derechos. Al hablar de certeza jurídica también se entiende que una persona actúa en base a lo establecido por las normas jurídicas. Así mismo se puede definir como la seguridad que tienen las personas en cuanto al cumplimiento y aplicación correcta de las leyes en base al principio constitucional de igualdad.

Se entiende por certeza jurídica a la figura que se utiliza para garantizar que las actividades realizadas por parte de las personas que trabajan dentro de instituciones y entidades del Estado cumplan con sus funciones conforme a lo establecido dentro de las leyes del país. Parafraseando a Girón Ramírez (2014) es también un lazo de confianza

que existe entre las personas y las normas jurídicas de un país, ya que las leyes siempre van a proteger la vida de la persona, así como su patrimonio y cada uno de sus derechos, por tal razón los seres humanos confían en la seguridad que le brinda el Estado a través del ordenamiento jurídico. Ahora bien, al referirse específicamente a la certeza jurídica de las tierras, se refiere al tema agrario.

En la Constitución Política de la República de Guatemala se regulan las obligaciones del Estado, entre las cuales se encuentra la de impulsar el desarrollo económico del país a través de diversas iniciativas relacionadas al desarrollo de actividades agrícolas, industriales, entre otras, quiere decir que el Estado garantiza la seguridad del desarrollo de estas actividades. En este sentido la certeza jurídica de las tierras se refiere a esa seguridad que las normas jurídicas y las instituciones del Estado les ofrecen a los propietarios de bienes inmuebles. Para brindar esta certeza jurídica de las tierras a sus respectivos dueños, el Estado mediante la creación de diversas leyes estableció instituciones encargadas del registro de información de relacionada a las propiedades y sus propietarios.

La certeza jurídica es un principio en materia de Derecho Registral, este principio se refiere a que cuando las personas obtienen un bien sea mueble o inmueble, deben tener la certeza de que la información y todo lo relacionado al bien, estará guardado y protegido en una forma segura,

de tal manera que se garantice que ninguna otra persona podrá cambiar o alterar la información ya recabada por los registros que mantienen en resguardo todos los datos relacionados a los bienes. Es un derecho que tienen las personas de asegurarse que los bienes muebles o inmuebles sean legalmente inscritos, para que en un futuro esos registros puedan extender documentos fehacientes que sirvan de prueba ante cualquier conflicto que surja en relación a los bienes registrados.

Límites de la certeza jurídica de las tierras que otorga el Registro de Información Catastral

Los conflictos que han surgido sobre el tema de la tenencia de las tierras dentro del país de Guatemala son debido a dos situaciones, siendo la primera la distribución inequitativa de las propiedades y la segunda que es la inseguridad de los propietarios sobre estas tierras. Entre los antecedentes del Registro de Información Catastral cabe recordar desde la creación del Registro General de la Propiedad en el año 1877, el país careció de esta institución por más de un siglo, y a falta de una institución que regulará lo relacionado al catastro se generaron conflictos entre los propietarios de los predios. La falta de certeza jurídica sobre las tierras generó una serie de problemas entre los cuales se pueden mencionar a predios que se encontraban inscritos en el Registro General de la Propiedad sin saber la ubicación geográfica de estos, y eso en diversas ocasiones generaba traslapes entre predios, entre otros problemas.

El Congreso de la República de Guatemala a partir del 15 de junio del año 2005 fue que aprobó la Ley del Registro de Información Catastral Decreto 41-2005 y mediante esta ley se creó el Registro de Información Catastral. Como bien se mencionó anteriormente, esta entidad es una institución del Estado la cual es autónoma y cuenta con patrimonio propio. Este registro trabaja en conjunto con el Registro General de la Propiedad, sin embargo, son instituciones totalmente distintas. Esta institución se creó con el fin de mantener y actualizar el catastro nacional y de esa manera brindar seguridad jurídica a la población en el uso y tenencia de las tierras, a través de los datos relacionados a las medidas y ubicación geográfica de los predios obtenidos mediante el proceso catastral respectivo.

El Registro de Información Catastral si bien es cierto se encarga de inscribir todos los datos relacionados a las medidas, colindancias, ubicación geográfica y el nombre del titular catastral de los predios, en base a lo establecido por la Ley del Registro de Información Catastral. Los técnicos, profesionales y demás personal que trabaja en esa institución son quienes recopilan esa información a través del proceso catastral de levantamiento catastral. Lo que se busca a través de este proceso es brindarle la certeza jurídica a los propietarios sobre terceras personas que quieran actuar de mala fe y adueñarse de sus terrenos. Esta institución como su nombre lo indica es un registro que protege el derecho de las personas en cuanto a sus propiedades, al igual que el

Registro General de la Propiedad, sin embargo, existe una gran diferencia.

El Registro de la Propiedad es la institución encargada de inscribir derechos reales de las personas, entre estos derechos se encuentra el derecho de propiedad de bienes inmuebles. Para entender bien el tema se realizará una distinción entre el derecho de propiedad y el derecho de posesión de bienes inmuebles. La propiedad de un bien inmueble es el derecho de poder disfrutar, gozar y disponer libremente un bien dentro de los límites de la ley, es un derecho que garantiza la Constitución Política de la República de Guatemala y otras normas jurídicas del país. La propiedad es el derecho de una persona de que determinada cosa le pertenece por ser el titular de ella. A diferencia de la posesión que únicamente se refiere al derecho que tiene una persona, en este caso denominada poseedor, de hacer uso y ejercer algunas facultades de dominio sobre el bien inmueble.

La propiedad de un bien inmueble es un derecho que debe inscribirse ante el Registro de la Propiedad para que exista como tal, por su parte el derecho de posesión no se inscribe en el Registro de la Propiedad, por tal motivo las personas consideraban que ante esta figura jurídica existía una falta de certeza jurídica, no había quien garantizaba dicho derecho de las personas, pero gracias a la existencia del Registro de Información Catastral se pudo garantizar este derecho, ya que este registro se

encarga de inscribir el derecho de personas que ya sea tengan la propiedad de un bien inmueble o únicamente la posesión, porque esta institución se centra en situar espacial y geográficamente la ubicación de estas propiedades para establecer sus medidas a través de instrumentos y procedimientos establecidos por la ley de la materia.

Por lo tanto, esta entidad al inscribir el predio y su titular catastral está garantizando la certeza jurídica al titular catastral de que le pertenece ese bien inmueble, no de que sea el titular registral, porque puede que esta persona tenga la propiedad o únicamente la posesión, pero esto depende de lo que establezca el Registro de la Propiedad. Esta certeza jurídica de las propiedades que brinda el Registro de Información Catastral es muy importante para los propietarios y las comunidades, ya que gracias a esto el Estado reconoce sus derechos de tenencia sobre las tierras y varias familias evitan situaciones de desalojo o de que otras personas les corran los mojones porque ante el Registro Catastral estos terrenos ya están identificado y delimitados, contando con documentos y registros que pueden servir como prueba en contra de cualquier persona que quiera adueñarse de su propiedad.

Certeza jurídica de las tierras en los instrumentos públicos con relación a la función notarial, frente al Registro de Información Catastral

Como ya se ha mencionado es obligación del Estado garantizar la seguridad y con esto no se refiere únicamente a la seguridad en contra de los delitos, si no que de la seguridad dentro de todos sus ámbitos el cual incluye la seguridad de las personas hacia sus tierras. La función notarial como se desarrolló en el capítulo correspondiente es la actividad que practica el notario guatemalteco dentro del ejercicio de su profesión, esta actividad se basa en escuchar, asesorar y plasmar la voluntad de las partes a través de la realización de los instrumentos públicos que él autoriza. Para la realización de esta función el Estado le confiere al notario fe pública para autorizar actos y contratos los brindan certeza jurídica y sirven de plena prueba ante cualquier situación que pueda surgir.

El notario como profesional del derecho tiene facultar otorgada por las leyes del país para redactar y autorizar instrumentos públicos. Los instrumentos públicos son documentos que autoriza el notario con las formalidades y requisitos exigidos por las normas jurídicas, en donde se hace constar la voluntad de las partes, sirviendo este instrumento notarial para probar hechos y asegurar los derechos contenidos en ella. Entre los instrumentos públicos que redacta el notario dentro del ejercicio de su función notarial se encuentran los que se redactan fuera

del protocolo notarial y los que se redactan dentro. Algunos de los instrumentos que se redactan fuera del protocolo son el acta notarial, el acta de legalización de firmas o documentos; mientras que los instrumentos que se encuentran dentro del protocolo notarial son las escrituras públicas, protocolizaciones, entre otros.

De acuerdo con el artículo ocho del Código de Notariado (1947): “El Protocolo es la colección ordenada de las escrituras matrices, de las actas de protocolación, razones de legalización de firmas y documentos que el notario registra de conformidad con esta ley”. Citado lo anterior se puede definir a la escritura pública como el instrumento notarial autorizado por el notario con las formalidades exigidas por la ley, a requerimiento de una o más personas, en la que se hacen constar negocios jurídicos. Las escrituras públicas son instrumentos que otorgan certeza jurídica de los que consta en su interior, por ser un documento autorizado por un notario con capacidad y facultad legal de dar autenticidad a los hechos y actos que le consten o por el cual sea requerido.

Las escrituras públicas son documentos que quedan a cargo del cuidado del notario, esto quiere decir que lo que se les extiende a las partes es una copia de ese instrumento, pero la escritura original permanece bajo la guardia y custodia del notario dentro del protocolo notarial. Al momento que dos personas decidan celebrar un contrato de

compraventa de bien inmueble debe realizarse ante un notario mediante una escritura pública, ese contrato celebrado produce seguridad jurídica a las partes en cuanto al cambio de propietario del inmueble descrito dentro de dicho documento. Cuando el bien inmueble se encuentre inscrito en el Registro General de la Propiedad el notario debe enviar a ese registro una copia del contrato autorizado para que en el Registro de la Propiedad realicen las anotaciones correspondientes en cuanto al cambio de propietario.

En caso de que el inmueble no se encuentre inscrito ante el Registro de la Propiedad, quiere decir que únicamente se obtiene la posesión y la escritura pública autorizada por el notario es suficiente para que el poseedor del inmueble tenga la certeza jurídica de que puede hacer uso de la finca sin problema alguno. Ahora bien, se han dado situaciones ante estas figuras jurídicas en cuanto a cierta inseguridad por parte de las personas que conservan únicamente la posesión de un bien inmueble el cual han obtenido mediante un contrato de compraventa en escritura pública autorizada por notario, pero que se encuentra registrado únicamente ante el Registro de Información Catastral endonde el titular catastral es una persona totalmente diferente a la que se encuentra identificada en el instrumento notarial.

Del párrafo anterior se determinó que existe una confusión en cuanto a determinar quién es el poseedor del predio ya que tanto la escritura pública como el Registro de Información Catastral otorgan certeza jurídica a las personas, pero no pueden existir dos propietarios diferentes sobre un mismo predio. Cuando se trata de un bien inmueble inscrito en el Registro General de la Propiedad no hay problema, ya que el inmueble inscrito tiene más valor por ser un derecho registral y amparado por las normas jurídicas del país. Pero en el primer caso se debe determinar si el Estado y sus normas jurídicas protegen la seguridad y le otorgan valor a lo establecido dentro del instrumento público notarial o a lo que se encuentra inscrito dentro del Registro de Información Catastral.

Conclusiones

En relación con el objetivo general que se refiere a analizar la certeza jurídica que contienen los instrumentos públicos notariales, faccionados y autorizados por los notarios en el ejercicio de su profesión, en relación a los contratos que tienen que ver con la posesión de tierras para conocer la validez que tienen ante el Registro de Información Catastral, se concluye que en la posesión sobre bienes inmuebles existe falta de certeza jurídica, en cuanto a que no hay claridad en la ley si prevalece la información contenida en el instrumento notarial o en el Registro de Información Catastral, surgiendo una laguna o vacío legal con relación a quien es el poseedor legítimo, toda vez que en el instrumento notarial se acredita un propietario distinto al titular catastral registrado en el sistema del Registro de Información Catastral.

El primer objetivo específico que consiste en conocer la importancia de la función notarial al momento de faccionar instrumentos públicos para brindar seguridad jurídica de los actos que serán plasmados en dichos instrumentos públicos, al realizar el presente trabajo de investigación, se arribó a la siguiente conclusión, su importancia radica en que, la función notarial es el quehacer del notario en las esferas de su competencia, los cuales producen fe y hacen plena prueba, lo cual significa y se traduce en que todo documento que faccione y autorice, se tendrá por cierto, lo que

se convierte en seguridad jurídica, tal como lo establece el Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala en su artículo 186.

Con relación al segundo objetivo específico que consiste en investigar hasta donde el Registro de Información Catastral otorga protección de las tierras para garantizar el derecho de posesión de las personas, se concluye que efectivamente y según la ley de la materia el Registro de Información Catastral está en defensa de la tenencia de la tierra, que determina el área, colindantes, ubicación, naturaleza y superficie geográfica, lo cual se traduce en justicia, protección agraria y seguridad jurídica, actúa en coordinación con el Registro General de la Propiedad. pero no tiene potestad para inscribir actos o contratos relativos a la posesión sobre bienes inmuebles, porque su función esencial es la de inventariar o censar los bienes inmuebles de todo el territorio guatemalteco.

Referencias

- Aguilar, K. I. (2008). *La Función Notarial y el Instrumento Público Protocolar frente al Desarrollo Tecnológico Informático del Documento Electrónico*. [Tesis de Licenciatura, Universidad San Carlos de Guatemala]. Biblioteca Tesis. http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_7366.pdf
- Argentino, N. (1980). *Tratado teórico y práctico de Derecho Notarial*. (2a ed.). Palma.
- Cabanellas, G. (1976). *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*. (11a. ed.). Heliasta.
- Chocoj Pop, C. M. (2017). *El Proceso de levantamiento catastral en el municipio de San Juan Chamelco, Alta Verapaz, consecuencia jurídica de su implementación*. [Tesis de Licenciatura, Universidad Rafael Landívar]. Biblioteca Tesis. <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesisjrca/2017/07/01/Chocoj-Claudia.pdf>

Consejo Económico y Social de Guatemala (2019, noviembre). *Análisis de los avances del catastro nacional: El caso del Registro de Información Catastral (RIC)*. Recuperado el 13 de marzo de 2023, de <https://ces.gob.gt/wpcontent/uploads/2019/12/ANÁLISIS-DELOS-AVANCES-DEL-CATASTRO-NACIONAL.pdf>

Cruz de León, J. E. (1995). *El Registro Catastral Fiscal: Institución auxiliar del notario*. [Tesis de Licenciatura, Universidad San Carlos de Guatemala]. Biblioteca Tesis. <http://biblioteca.oj.gob.gt/digitales/32225.pdf>

Estrada Revolorio, E. (2023). *Obligaciones notariales*. Editorial Estudiantil Fénix.

Figuerola, P., Ramírez, G. C. y Ubaldo, D. (2012). *Derecho Registral I*. Libros MR.

Giménez, Arnau, E. (1976). *Derecho Notarial*. Pamplona.

Girón Ramírez, I. M. (2014). *La Legalidad de los criterios registrales aplicados por el Registro General de la Propiedad y su Incidencia en las Inscripciones de Bienes Muebles e Inmuebles*. [Tesis de Licenciatura, Universidad Mariano Gálvez de Guatemala]. Biblioteca Tesis. <https://glifos.umg.edu.gt/digital/86299.pdf>

Medina Montes, M. R. (2015). *La Importancia de los estudios comparativos que ha realizado el Registro de Información Catastral, a través de sus técnicos en las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, con el objeto de actualizar y rectificar medidas inmuebles, colindancias, áreas y propietarios.* [Tesis de Licenciatura, Universidad Mariano Gálvez de Guatemala]. Biblioteca Tesis. <https://glifos.umg.edu.gt/digital/90750.pdf>

Muñoz, N. R. (1996) *Introducción al Estudio del Derecho Notarial.* (5a. ed.).

Muñoz, N. R. (2006) *Introducción al Estudio del Derecho Notarial.* (10a. ed.).

Nájera Cartagena, R. A. (2008). *Análisis jurídico y doctrinario del Registro Catastral en el derecho guatemalteco.* [Tesis de Licenciatura, Universidad San Carlos de Guatemala]. Biblioteca Tesis. http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_7549.pdf

Najera Reyes, J. L. (2017). *Procedimiento legal para la actualización de colindantes de fincas rusticas y urbanas, por el transcurso del tiempo.* [Tesis de Licenciatura, Universidad Rafael Landívar]. Biblioteca Tesis. <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesisjcem/2017/07/01/Najera-Jose.pdf>

Registro de Información Catastral de Guatemala (2020, 29 de julio).
Objetivo institucional RIC, Misión, visión y valores del RIC.
Recuperado el 30 de septiembre de 2023, de
<https://portal.ric.gob.gt/mision-vision-y-valores>

Rossell García, H. Y. (2015). *El Derecho Inmobiliario y su regulación en la Legislación Guatemalteca*. [Tesis de Licenciatura, Universidad Rafael Landívar]. Biblioteca Tesis.
<http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesisjcem/2015/07/01/Rossell-Helia.pdf>

Salas, O. (1973). *Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá*.

Sanz, Fernández, A. (1947) *Instituciones del Derecho Hipotecario*.
(Tomo I) Reus.

Legislación nacional

Asamblea Nacional Constituyente. (1985). *Constitución Política de la República de Guatemala*.

Congreso de la República de Guatemala. (1947). *Código de Notariado*.
Decreto número 314.

Jefe del Gobierno de la República de Guatemala. (1963). *Código Civil*.
Decreto Ley número 106.

Congreso de la República de Guatemala. (1973). *Código Penal*. Decreto
número 17-73.

Congreso de la República de Guatemala. (2005). *Ley del Registro de
Información Catastral*. Decreto número 41-2005.