

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

"CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA NECESIDAD DE LA
EMISION DE UNA LEY DE CATASTRO EN GUATEMALA"



ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, Octubre de 1981

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central

C.9
7 (1959)
C.9

JUNTA DIRECTIVA DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

- DECANO EN FUNCIONES (VOCAL I): Lic. Rafael Godínez Bolaños
VOCAL II:
VOCAL III: Lic. Juan José Nevas Castellanos
VOCAL IV: Br. Otto Wilson Monzón Mayén
VOCAL V: Br. Leonel Arturo Alvarado Hernández
SECRETARIO EN FUNCIONES: Lic. Mario Ramiro Pérez Guerra

TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN
TECNICO PROFESIONAL

- DECANO (EN FUNCIONES): Lic. Hugo Rolando Melgar
EXAMINADOR: Dr. Otoniel Fonseca Ruiz
EXAMINADOR: Lic. Apolo Eduardo Mazariegos
EXAMINADOR: Lic. Servio Tulio Aquino
SECRETARIO: Lic. Rolando Morgan Sanabria

NOTA: "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en la tesis". (Artículo 25 del Reglamento para Exámenes Técnico-Profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis).

Luis Arturo Archila L.
Aguilares y Nieto

140000081
2044



Guatemala, noviembre 5 de 1979.

Señor Decano:

En cumplimiento de la resolución de fecha 18 de mayo del año en curso, tengo el gusto de informarle que he revisado el trabajo de tesis de la Br. Gloria Evangelina Melgar Rojas de Aguilar, intitulado "Consideraciones Generales sobre la Necesidad de Emisión de una Ley de Catastro en Guatemala", y, al respecto, me permito manifestarle lo siguiente:

El trabajo de tesis fué originalmente dirigido por el Lic. Carlos Enrique Peralta Méndez, quien hizo una serie de sugerencias a su autora, los que fueron tomado en cuenta en el trabajo e incluidos en el plan y desarrollo de la tesis. Tales sugerencias son compartidas por el suscrito.

La Tesis que se presenta, plantea una serie de aspectos de sumo interés e imperiosa necesidad para nuestro país. En efecto, la creación del Catastro en Guatemala, vendría a dar una seguridad jurídica a la propiedad Inmueble, concebido el mismo como un complemento al funcionamiento del Registro de la Propiedad y no como una institución sustituta de dicha institución. Así lo refleja el trabajo de tesis de la señora de Aguilar, puesto que vendría a evitar una serie de problemas que aún persisten en la Institución Registral pese a que podemos indicar que, en nuestro medio, el Registro de la Propiedad trabaja en forma eficiente hecha excepción, naturalmente, de aspectos técnicos como la inexistencia de Catastro que viene a ser un auxiliar valioso para su funcionamiento.

Por otra parte, en el desarrollo del trabajo de tesis, se incluye el estudio de casos concretos que su autora pone de manifiesto para ejemplificar la necesidad de crear el Catastro y la solución a los mismos si dicha institución se pone a funcionar lo antes posible. Contiene, además, un proyecto de ley que si bien es cierto abarca lo más importante, es natural que tendrá que ser objeto de un estudio minucioso.

Luis Arturo Archila L.
Abogado y Notario



so para promulgarlo como ley de la República, pero que denota el interés y estudio de la autora de la tesis sobre una - deficiencia de nuestro sistema registral y la solución que, derivado del mismo, pone a discusión.

En conclusión, opino que el trabajo de tesis presentado por - la Br. Gloria Evangelina Melgar Rojas de Aguilar, no sólo llena a cabalidad los requisitos para que sirva como trabajo de graduación de su autora, sino plantea un tema de sumo interés para complementar el tráfico mercantil de inmuebles en nuestro medio y lograr alcanzar, eficientemente, la seguridad jurídica que es objetivo primordial del Registro de la Propiedad, como se ha llevado a cabo, desde hace algún tiempo, en otros países.

Aprovecho la oportunidad, para reiterarle al señor Decano, las muestras de mi más alta consideración y estima.


Lic. Luis Arturo Archila L.

Señor Decano de la
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos.

LAAL/sdeg.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
GUATEMALA, C. A.

SECRETARIA



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES:
Guatemala, veintiseis de enero de mil novecientos ochenta y uno. ---

Atentamente pose al Licenciado Juan José Navas Castellanos, para que
como especialista en la materia, se sirva emitir dictamen. -----



Manuel...

Miriam E. ...



19/1/81

Lic. Juan José Navas C.

Abogado y Notario

Oficinas:
13 Calle 5-62, Zona 1



Guatemala 18 de agosto de 1981

SECRETARIA

SEL. 2 1981

RECIBIDO

HORAS: 16 MINUTOS: 30
OFICIAL

Señor Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Su Despacho

Señor Decano:

En relación a su providencia de fecha 26 de enero de 1981 por medio de la cual se me hizo envío, para emitir el dictamen correspondiente al trabajo de tesis de la Bachiller Gloria Evangelina Melgar Rojas de Aguilar, titulado "Consideraciones Generales sobre la Necesidad de Emisión de una Ley de Catastro en Guatemala", me permito manifestar lo siguiente:

El trabajo presentado por la Bachiller Melgar Rojas de Aguilar constituye un estudio meritorio en el que el tema ha sido cubierto con amplitud, cuenta con un adecuado respaldo doctrinario y en el mismo se evidencia el cumplimiento de los procedimientos establecidos en las técnicas de investigación.

En la tesis presentada se pone de manifiesto la necesidad de que en nuestra legislación sea reforzada la seguridad jurídica inmobiliaria mediante la creación del catastro como una institución con funciones complementarias a las del registro de la propiedad inmueble.

En esta exposición se incluye un anteproyecto de Ley de Catastro que denota la dedicación y seriedad con la que fue desarrollado este estudio y que conjuntamente con el resto del trabajo, constituye un valioso aporte para la realización de futuros estudios sobre un tema de suma importancia, los que indudablemente deberán contribuir a perfeccionar nuestro sistema de control inmobiliario.

Por lo anteriormente expuesto, soy de la opinión que el trabajo de tesis en referencia es de una elevada calidad académica y llena ampliamente los requisitos formales y de fondo establecidos en el reglamento correspondiente, por lo que es procedente su aprobación y posterior impresión.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para suscribirme del señor Decano con las muestras de mi más alta consideración.

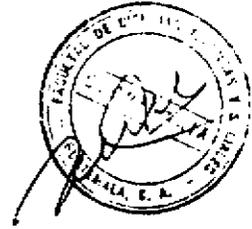
[Handwritten signature]
Lic. Juan José Navas Castellanos
Revisor de Tesis
Lic. JUAN JOSÉ NAVAS C.
ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
GUATEMALA, C. A.

SECRETARIA



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES:
Guatemala, once de septiembre de mil novecientos ochenta
y uno.-----

Con vista de los dictámenes que anteceden se autoriza la
impresión del trabajo de tesis de la Bachiller Gloria
Evangelina Melgar Rojas de Aguilar. Arto. 22 del Reglamento
para exámenes Técnico Profesionales y Público de Tesis.----



RECONOCIMIENTO

Al Ingeniero Rolando Aguilar Girón, Jefe de la División de Catastro del Instituto Geográfico Nacional, por la inapreciable ayuda prestada; y al personal de dicha Institución que en una u otra forma colaboró para la realización del presente trabajo.

DEDICATORIA

A MIS PADRES

Enrique Melgar Santos
Amarilis Rojas de Melgar

A MI ESPOSO

José Leonel Aguilar Girón

A MI HIJA

Nereida Lily

A MIS HERMANOS

Blanca Rosa
José Enrique
Clara Lily
Roberto
Jorge Arturo

A MIS CUÑADOS

Rolando
Miriam

A LOS LICENCIADOS

José Luis Arriola Maldonado
Victor Lara

C O N T E N I D O

I. INTRODUCCION

II. GENERALIDADES

2.1	LOS BIENES	6
2.1.1	Definición	6
2.1.2	Clasificación según la doctrina	6
2.1.3	Clasificación según la legislación guatemalteca	12
2.1.4	Los bienes inmuebles	12
2.2	LA PROPIEDAD INMUEBLE	13
2.2.1	Acotaciones históricas	13
2.2.2	Aspectos doctrinarios	18
2.2.3	Regulación en las leyes de Guatemala	20
2.3	EL DERECHO REGISTRAL	22
2.3.1	Definición	22
2.3.2	Registro de hechos	22
2.3.3	Registro de derechos	23
2.3.4	Registro de actos y contratos	23
2.3.5	Registro de documentos	23
2.3.6	Registro de títulos	23
2.4	EL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO	24
2.4.1	Definición	24
2.4.2	Conceptos de principios jurídicos	25
2.4.3	Sistema de folio real	26
2.4.4	Sistema de publicidad	27
2.4.5	Sistema de inscripción	29
2.4.6	Sistema de prioridad	33
2.5	EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN GUATEMALA	34
2.5.1	Funciones y objetivos	34
2.5.2	Organización interna	35
2.5.3	Operaciones	37

III. LA GARANTIA INMOBILIARIA

3.1	CONCEPTO	41
3.2	ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE LOS BIENES INMUEBLES	41
3.2.1	La descripción de los bienes	42
3.2.2	Los derechos sobre los bienes	42
3.3	LA FUNCION DEL ESTADO	43

IV. EL PROBLEMA DE LA FALTA DE VINCULACION ENTRE LAS DESCRIPCIONES DE LOS BIENES INMUEBLES Y LOS DERECHOS SOBRE LOS MISMOS

4.1	CAUSAS	45
4.2	ALGUNOS CASOS REGISTRADOS EN GUATEMALA	49

V. EL CATASTRO

5.1	ETIMOLOGIA	70
5.2	ANTECEDENTES HISTORICOS	70
5.3	EVOLUCION EN GUATEMALA	72
5.4	DEFINICIONES	83
5.5	ASPECTOS CONCEPTUALES	84
5.6	FUNCIONES Y OPERACIONES	90
5.6.1	Establecimiento	91
5.6.2	Mantenimiento	95
5.7	ALCANCES Y APLICACIONES	99
5.7.1	Garantía de la propiedad	101
5.7.2	Planificación y reforma agraria	101
5.7.3	Aplicación fiscal	102
5.7.4	Planificación del desarrollo	104
5.7.5	Administración pública	105

VI.	<u>RELACIONES DEL CATASTRO CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</u>	
6.1	EL CATASTRO COMO ELEMENTO ESENCIAL DE GARANTIA EN LA DESCRIPCION DE LOS INMUEBLES	108
6.2	COORDINACION CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	109
6.3	EL SISTEMA IDEAL DE CONTROL INMOBILIARIO	114
6.4	IMPOSIBILIDAD DE OPERATIVIDAD POR CARENCIA DE LA LEY ESPECIFICA	113
VII.	<u>LA LEGISLACION CATASTRAL EN OTROS PAISES</u>	
7.1	EUROPA	118
7.2	AMERICA CENTRAL	120
VIII.	<u>FACTORES A SER CONSIDERADOS ANTES DE ESTABLECER UN SISTEMA CATASTRAL</u>	
8.1	APLICACION MULTIFINALITARIA	122
8.2	FACTORES LEGALES	122
8.3	FACTORES SOCIALES	123
8.4	FACTORES FINANCIEROS	123
8.5	FACTORES ADMINISTRATIVOS Y TECNICOS	124
8.6	RECOMENDACIONES DE ORGANISMOS ESPECIALIZADOS	124

IX.	<u>ASPECTOS GENERALES QUE DEBE CUBRIR UNA LEY DE CATASTRO EN GUATEMALA</u>	
9.1	OBJETIVOS FUNDAMENTALES	128
9.2	DEFINICIONES	129
9.2.1	Zona Catastral y Zona Catastrada	129
9.2.2	Finca y predio	129
9.2.3	Número de clasificación catastral	131
9.2.4	Descripción de un inmueble	131
9.2.5	Red de puntos fijos mensurables	131
9.3	ORGANISMO EJECUTOR	131
9.4	ELEMENTOS CONSTITUTIVOS	133
9.4.1	Obra cartográfica catastral	133
9.4.2	Registros descriptivos	134
9.5	ESTABLECIMIENTO DEL CATASTRO	135
9.5.1	Declaratoria de zona catastral	135
9.5.2	Información registral	135
9.5.3	Etapas del establecimiento del catastro	137
9.5.4	Casos especiales	139
9.5.5	Exhibición pública	142
9.5.6	Declaratoria de zona catastrada	143
9.6	ACTUALIZACION Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO	143
9.7	SOLUCION DE CONFLICTOS	145
9.8	DISPOSICIONES GENERALES	147
9.9	DISPOSICION TRANSITORIA	148
X.	<u>CONCLUSIONES</u>	
10.1	DE CARACTER DOCTRINARIO	150
10.2	DE CARACTER GENERAL	152
XI.	ANTEPROYECTO DE LEY	155
XII.	BIBLIOGRAFIA	175

I. INTRODUCCION

La propiedad inmobiliaria, regulada en la legislación de Guatemala como el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes de la República, otorga a los propietarios de inmuebles la facultad para hacer uso de los mismos y percibir sus frutos.

El Código Civil, contempla lo referente a la propiedad y regula el derecho que tienen las personas sobre sus bienes. Además, determina el funcionamiento del Registro de la Propiedad como institución pública encargada del control de los derechos reales.

El Registro de la Propiedad, desde su fundación en 1877, ha prestado un eficiente servicio como un medio para proteger y garantizar los derechos inmobiliarios, certificando la situación jurídica de los inmuebles y sus titulares. A pesar de la eficiencia del Registro como contralor de los derechos sobre los inmuebles, los aspectos físicos de los mismos no están debidamente controlados, pues las normas legales no son muy exigentes en lo que se refiere a la plena identificación de los bienes raíces.

En el presente trabajo de tesis se trata de analizar la inseguridad que se produce en el ejercicio del derecho de propiedad, por la carencia de un efectivo sistema de control inmobiliario que establezca con certeza, no sólo los aspectos legales de los bienes inmuebles, sino su inequívoca identificación física.

En la actualidad, existe una notoria falta de vinculación entre los derechos sobre los bienes inmuebles y las descripciones que de los mismos se asientan en el Registro de la Propiedad. Aunque dichos derechos estén controlados a la perfección, no puede existir una completa garantía inmobiliaria si paralelamente no se tiene la certeza de que el bien objeto de esos derechos corresponde a una realidad física.

La falta de un mecanismo que correlacione los títulos de propiedad con el terreno, a través de una descripción del inmueble que permita identificarlo sin lugar a dudas, debilita los derechos de los propietarios o poseedores, ocasiona anomalías registrales como las dobles o múltiples inscripciones simultáneas para un mismo bien y provoca controversias entre propietarios y colindantes que deben ser resueltas judicialmente e incluso pueden dar lugar a situaciones violentas. El sistema bancario del país, afronta diariamente peligros insospechados al conceder créditos hipotecarios sobre inmuebles cuya identificación no puede precisarse con absoluta certeza. La Nación, como propietaria de los bienes estatales, tampoco puede ejercer un control efectivo sobre los inmuebles que le pertenecen, incluyendo las áreas baldías y las zonas de reserva nacional.

En consecuencia, es notoria la urgencia de establecer el Catastro Nacional para que, actuando en coordinación con el Registro de la Propiedad, constituya un sistema de control inmobiliario que garantice la autenticidad de los derechos de propiedad y su estricta vinculación con los bienes inmuebles.

Por medio de una exhaustiva investigación de los derechos que amparan a cada uno de los inmuebles y efectuando levantamientos cartográficos de alta precisión, así como mediciones técnicamente ejecutadas, el Catastro establece una correcta vinculación de los títulos con el terreno, fija las relaciones geométricas de los inmuebles entre sí y determina sus posiciones con respecto al territorio nacional.

En el presente trabajo de tesis se exponen consideraciones generales sobre la necesidad de emisión de una ley de Catastro en Guatemala y para el efecto, se analizan en forma somera algunos conceptos básicos y generalidades sobre los bienes, la propiedad, el derecho registral y el derecho registral inmobiliario y también se describen brevemente las funciones, organización y operaciones del Registro de la Propiedad.

Así mismo, con el propósito de establecer el marco conceptual de lo que constituye la garantía inmobiliaria, se hace una definición de ese término y se fija el criterio de que para que exista dicha garantía, debe haber un control simultáneo sobre los elementos constitutivos de los bienes inmuebles: el físico y el subjetivo. El primero se refiere al inmueble en sí, el cual estará definido a través de una detallada descripción que permita identificarlo plenamente; y el segundo, a los derechos sobre los bienes, que legalizan el dominio o posesión de los inmuebles. Además, se analiza la función que corresponde al Estado para proveer esa garantía y asegurar que la misma sea completamente eficaz, haciendo notar que en la actualidad la indicada función estatal no es plenamente cumplida, por existir una falla en el sistema inmobiliario debido a la falta de normas jurídicas que aseguren que las descripciones de los inmuebles se ajusten a su realidad física.

También se hace resaltar el problema existente por la falta de vinculación entre las descripciones de los bienes y los derechos sobre los mismos, señalando algunas de sus causas e ilustrando casos concretos que se describen en ejemplos típicos que hacen notorias las anomalías de carácter registral que, por los motivos señalados, se han ido acumulando en los libros del Registro de la Propiedad.

El Catastro es una materia que corresponde con más propiedad al campo de la Ingeniería y de la Agrimensura, guardando estrechas vinculaciones con las ramas del derecho que corresponden a la legislación inmobiliaria. Tomando en cuenta que el Catastro no ha sido suficientemente divulgado en el medio nacional y con el propósito de que se comprenda la interpretación que se hace en el presente trabajo de tesis acerca de dicha disciplina, se desarrolla un capítulo específico para fundamen-

tar posteriores consideraciones, conclusiones y recomendaciones. En tal virtud, se hace una relación del Catastro desde su etimología, antecedentes históricos y evolución en Guatemala, haciendo también un análisis de las diversas definiciones que se han dado del término y fijando sus aspectos conceptuales básicos. Además se enumeran en forma resumida las funciones que corresponden al Catastro, así como sus alcances y objetivos.

Seguidamente, se exponen algunas consideraciones con respecto a las relaciones que obligatoriamente deben existir entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, haciendo notar la participación del Catastro como elemento esencial de garantía en la descripción de los inmuebles y los necesarios vínculos de coordinación que tiene que guardar con el Registro de la Propiedad. Se hace notar que el sistema ideal de control inmobiliario solamente podrá hacerse efectivo mediante la coordinada acción del Registro de la Propiedad como entidad responsable del control de los derechos inmobiliarios, en armonía con el Catastro, actuando como institución pública controladora de las descripciones de los bienes inmuebles que permiten identificarios plenamente en todos sus aspectos físicos. Se hace énfasis en que un eficiente sistema de control inmobiliario nacional, únicamente puede estar integrado por ambas instituciones actuando en forma conjunta, para superar las deficiencias de una participación unilateral del Registro de la Propiedad que actualmente presta un eficiente servicio en lo que se refiere a los derechos reales, pero que no provee la necesaria seguridad en lo que respecta a la identificación física de los bienes objeto de esos derechos. Señala la estructura de un sistema ideal de control inmobiliario y las ventajas de su implantación en el país, que puede llegar a constituir el Centro Nacional de Información Territorial, haciendo notar la imposibilidad que existe actualmente de operar por la carencia de una ley de Catastro que regule todos estos aspectos.

Con propósitos comparativos, se analizan las legislaciones catastrales que rigen en algunos países de Europa, en los cuales funcionan desde hace muchos años eficientes sistemas de control inmobiliario. Así mismo, se resumen los aspectos más importantes de las leyes de Catastro vigentes en distintos países de América Central, entre los que cabe destacar a El Salvador, Nicaragua, Costa Rica y Panamá, que han logrado avances significativos en esta materia.

Dado el carácter multifuncional del Catastro y sus diversas aplicaciones, para su establecimiento deben ser tomados en consideración factores de tipo legal, social, financiero, administrativo y técnico, siendo también de gran utilidad en este sentido, las resoluciones y recomendaciones de diferentes organismos internacionales especializados, ya que permiten aprovechar las experiencias obtenidas durante el establecimiento y mantenimiento del Catastro en otros países.

Con base en los antecedentes históricos y doctrinarios, así como en función de los conceptos previamente fijados, se desarrolla un capítulo que podría ser considerado como el tema central de esta tesis, en el cual se analizan los aspectos generales que debe cubrir una legislación de Catastro en Guatemala. Para el efecto, se actualizan los objetivos fundamentales del Catastro Nacional como institución pública encargada del control oficial de las descripciones de los bienes inmuebles. Así mismo, se incluyen las definiciones de algunos términos que por ser de uso específico de las operaciones catastrales, es necesario aclarar su significado para que su inclusión en una ley de la materia no dé margen a confusiones. Se analiza también la conveniencia de crear un organismo ejecutor del Catastro que tenga a su cargo la eficiente realización de las diversas operaciones técnicas. En tal sentido, se hacen notar las ventajas de que dicho organismo ejecutor quede adscrito al Instituto Geográfico Nacional como entidad cartográfica estatal, tomando en cuenta la experiencia que esta institución ha acumulado hasta la fecha y su moderna implementación técnica.

Se describen los elementos constitutivos del Catastro detallando la naturaleza y contenido de la obra cartográfica catastral y los registros descriptivos.

También se analizan los procedimientos que deben ponerse en práctica para el establecimiento del Catastro, haciéndose una breve síntesis de cada una de las fases del proceso y exponiéndose algunos casos especiales que puedan presentarse, referentes a los aspectos físicos de los inmuebles o a sus derechos registrados.

Puesto que el Catastro para llenar sus funciones debe ser constantemente actualizado y mantenido al día, se hace una descripción de los mecanismos para que el Catastro incorpore automáticamente a sus mapas y registros descriptivos las mutaciones que afecten la forma física de los inmuebles y que ocurran con posterioridad a la finalización de la etapa del establecimiento.

Además, se prevén algunos procedimientos para la solución de probables conflictos que inevitablemente habrán de afrontarse para lograr la depuración de los diversos tipos de anomalías que por más de un siglo se han ido acumulando en las inscripciones del Registro de la Propiedad.

Se fijan también algunas disposiciones generales para que se otorgue al Catastro un carácter de publicidad y se establezcan los mecanismos para la generación de fondos tendientes a lograr su autofinanciamiento. Se establecen las obligaciones que recaerán sobre los propietarios para la efectividad del Catastro, así como las que corresponden a los funcionarios y empleados del Catastro y a los profesionales que ejecuten trabajos catastrales.

Tomando en cuenta que los actos de levantamiento territorial implican funciones que deben ser cumplidas por profesionales especializados, se incluye el análisis de una disposición transitoria que contemple la de-

legación de atribuciones, mientras las Universidades que operan en el país establezcan los planes académicos que cubran en su totalidad las disciplinas relacionadas con el Catastro.

Para finalizar, se exponen las conclusiones que se deducen del desarrollo de la tesis y se incluyen algunas recomendaciones de carácter general, para culminar con la presentación de un anteproyecto de ley de Catastro, cuyo articulado es un compendio de los aspectos anteriormente analizados y constituye a su vez el aporte de esta tesis para la solución de un problema de interés nacional.

En todos los capítulos de la tesis y en particular en el proyecto de ley que se propone, se evidencia que en Guatemala es urgente la institucionalización del Catastro, como el medio más efectivo para fortalecer la seguridad del derecho de propiedad sobre los bienes raíces a través del respaldo y garantía que serían aportados por el Estado al contarse con un sistema técnico y racional de control inmobiliario.

Además, de la instauración de un sistema catastral se derivarían grandes beneficios para el país, en virtud de que el Catastro está previsto con propósitos multifinalitarios, para surtir aplicaciones muy variadas, no sólo en el campo jurídico, sino en el económico, fiscal, social, administrativo y de planificación en general.

II. GENERALIDADES

2.1. LOS BIENES

2.1.1. DEFINICION

La palabra "Cosa" en sentido filosófico comprende todo lo que existe o puede existir; en sentido vulgar es todo objeto que existe en el mundo exterior y se halla fuera de nosotros. En sentido técnico jurídico es toda realidad corpórea o incorpórea susceptible de integrar la materia sobre la cual pueda constituirse una realidad jurídica. En sentido restringido el objeto del derecho recae en las cosas que están fuera de las personas. Cuando las cosas son susceptibles a estar bajo el dominio de los hombres y prestarle algún servicio, se les denomina bienes. Los bienes representan concretamente el conjunto de cosas que constituyen el patrimonio jurídico de una persona. Son aquellas cosas que han entrado ya en la relación de propiedad o sobre las que existe apropiación. La palabra "bien" procede etimológicamente del verbo latín *beare*, que significa causar felicidad o dicha. El derecho romano define los bienes como todo aquello que es susceptible de una gestión o evaluación económica. Puig Peña, los define como: "todo objeto susceptible de prestar alguna utilidad". (1) Nuestro Código Civil, establece que son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación.

2.1.2. CLASIFICACION SEGUN LA DOCTRINA

a) Por sus cualidades físicas o jurídicas:

Por su naturaleza esencial:

Corpóreos: Son aquellos que tienen una realidad física y por ende, una existencia concreta en la naturaleza.

Incorpóreos: No tienen realidad física o forma concreta, ni existencia limitada en el espacio.

(1) PUIG PEÑA, FEDERICO. "Compendio de Derecho Civil español". Segunda Ed. Pamplona, Editorial Aranzandi, 1972. Tomo I.

Por su determinación:

Específicos: Tienen características propias que los distinguen de otros de su misma especie o género.

Genéricos: Entran en una relación jurídica por sus características comunes a otras de la misma especie o género y por lo tanto admiten sustitución. Las cosas genéricas se basan en el principio de que el género no se extingue.

Por su susceptibilidad de sustitución:

Cosas fungibles: Considerados por sus condiciones de género pueden ser sustituidos por otros; esta sustitución puede ser en atención a su naturaleza o por la voluntad del hombre.

Cosas no fungibles: Los que no pueden ser sustituidos por otros de la misma cualidad.

Por su posibilidad de uso repetido:

Cosas consumibles: son aquellas que se consumen con el primer uso, es decir que su destrucción coincide con el uso.

No consumibles: Es la calidad que tienen ciertas cosas que las hacen impropias para ser objeto de un derecho de goce temporal.

Por su susceptibilidad de fraccionamiento:

Divisibles: Son aquellos susceptibles a dividirse sin menoscabo del uso para el que están destinadas.

Cosas indivisibles: aquellas que carecen de posibilidad de división y es únicamente factible en cuanto a los derechos que se tienen so

bre la misma.

Por su existencia en el tiempo:

Cosas presentes: Gozan de existencia actual ya sea en el orden físico o legal.

Cosas futuras: Aquellas que si bien su existencia no es real en la actualidad, racionalmente puede esperarse que tenga dicha existencia.

Por la existencia en el espacio y posibilidad de desplazamiento:

Cosas muebles: Las que pueden transportarse de un lugar a otro, ya sea por impulso -- propio o bien por impulso extraño.--

Cosas Inmuebles: Llamados también raíces, no admiten o no pueden ser trasladados de un lugar a otro sin deterioro y prestan siempre su utilidad en el mismo lugar.

b) **Por las Relaciones de Conexión** que guardan unas con otras:

Por la constitución o su contenido:

Cosas singulares: La doctrina las subdivide en simples y compuestas, constituyen una unidad natural o artificial que puede ser simple o compuesta pero que tiene una existencia real en la naturaleza.

Cosas universales: Son aquellas que se constituyen por una agrupación de cosas singulares designadas por una denominación colectiva.

Por la jerarquía que entran en una relación de derecho:

Principales: Son aquellas que permiten mayor aprovechamiento de mayor número de utilidades.

Cosas accesorias: Son aquellas que no subsisten por sí mismas sino que sirven de complemento a otras y en cierto modo pertenecen a una categoría inferior que las principales.

a) Por la Relación de Pertenencia o Apropiación:

Por la susceptibilidad de apropiación:

Cosas no apropiables: Son aquellas que no son susceptibles de apropiación por su naturaleza o bien por su mandato legal.

Cosas apropiables: Son aquellas que han sido objeto de una relación jurídica de pertenencia.

Por la susceptibilidad del tráfico:

Cosas in comercio: Estan dentro del comercio por lo que pueden ser objeto de adquisición por parte del hombre.

Cosas extra comercio: Estan fuera del tráfico comercial ya sea por su naturaleza o por su destino.

Por el sujeto de su propiedad:

Cosas bienes del Estado: Son aquellos que corresponden en propiedad al mismo.

Bienes de las corporaciones públicas: Son aquellos pertenecientes a las municipalidades.

Bienes particulares: Son las cosas existentes no comunes ni comprendidas dentro de los bienes de dominio público.

Por el carácter de la pertenencia:

Bienes de dominio público: Se subdividen en bienes de uso público destinados a todos los miembros de la comunidad y bienes de servicio público los que perteneciendo al Estado no son de uso común.

Bienes de dominio privado: Son los bienes patrimoniales en los cuales las personas ejercen sus derechos.

CLASIFICACION DE LAS COSAS

POR SUS CUALIDADES FISICAS O JURIDICAS	Por su naturaleza esencial	Corpóreas
		Incorpóreas
	Por su determinación	Específicas
		Genéricas
	Por su susceptibilidad de sustitución	Fungibles
		No fungibles
	Por su posibilidad de uso repetido	Consumibles
		No consumibles
	Por su susceptibilidad de fraccionamiento	Divisibles
		Indivisibles
	Por la existencia en el tiempo	Presentes
		Futuras
	Por la existencia en el espacio y posibilidad de desplazamiento	Muebles
		Inmuebles o Raíces

POR LAS RELACIONES DE CONEXION QUE GUARDAN UNAS CON OTRAS	Por la constitución o contenido	Singulares	Simple
			Compuestas
	Por la jerarquía con que entran en la relación de derecho	Universales	De hecho
			De derecho
Por la jerarquía con que entran en la relación de derecho	Accesorias	Principales	
		Accesorias	

POR LA RELACION DE PERTENENCIA O APROPIACION	Por la susceptibilidad de apropiación	No apropiables	
		Apropiables	
	Por la susceptibilidad de tráfico	In comercio	
		Extra-comercio	Por su naturaleza
			Por su destino
	Por el objeto de la propiedad	Bienes del Estado	
		Bienes de las corporaciones públicas	
		Bienes particulares	
	Por el carácter de la pertenencia	Bienes de dominio público	
		Bienes de dominio privado	

tilidad. A este grupo pertenecen: los muelles, diques y construcciones que cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; los viveros de animales, palmares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca.

d) Inmuebles por analogía:

Son cosas incorporales o derechos asimilados a los inmuebles por recaer sobre ellos, tales como los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran.

2.2. LA PROPIEDAD INMUEBLE

2.2.1. ACOTACIONES HISTÓRICAS

En la época primitiva, no puede concebirse la propiedad inmobiliaria, pues las actividades de subsistencia de los seres humanos estaban restringidas a la recolección, la caza y el pastoreo, de acuerdo con las costumbres nómadas de las tribus.

El advenimiento de la agricultura, constituye un acontecimiento histórico en que el hombre se convierte en sedentario y la tierra adquiere valor utilitario al destinársela para cultivos y vivienda.

Durante mucho tiempo, en la remota antigüedad, predominó la propiedad tribal de carácter colectivo, la cual fué evolucionando paulatinamente, a través de la propiedad familiar, hacia el individualismo.

En algunos pueblos regidos por las religiones, se consideraba que la tierra pertenecía a los dioses y no podía ser apropiada por nadie. Tal es el caso de los egipcios, entre los cuales la propiedad de la tierra era ejercida por los Faraones como descendientes directos de los dioses.

El suelo no podía ser adquirido a perpetuidad por los judíos, por estar establecido que la tierra era de Dios, aunque ya en el Génesis se admite el régimen de propiedad privada.

Al principio de la época romana, la mayor parte de la tie-

rra conservó la estructura colectivista, con ciertos rudimentos de propiedad privada reducida al patrimonio familiar, extendiéndose progresivamente el uso individual del suelo.

"Determinar cuándo se realizó la total integración de las tierras romanas en manos de los particulares y del Estado, ha sido también una cuestión muy controvertida; pero sea de ello lo que fuere, lo cierto y verdad es que en las Doce Tablas ya observamos la existencia de una propiedad privada, abarcando todo el territorio de Roma, y dotada de una energía jurídica extraordinaria en favor del propietario, para desplazar a terceros en las relaciones externas, y para poder ser utilizada del modo más absoluto y soberano, en las internas".(4)

El concepto de propiedad en el Derecho romano sufrió diversas transformaciones, desde la propiedad quiritaria, accesible únicamente a los ciudadanos de Roma, y la propiedad bonitaria, reconocida como propiedad pretoria paralela a la propiedad civil, hasta llegar al sistema unificado dispuesto por Justiniano, que ya concibe la propiedad única y propiamente individual.

"Los caracteres de exclusividad, permanencia, absolutividad, etc., que definieron siempre a la propiedad quiritaria, fueron aplicándose a la única propiedad existente después de la unificación".(5)

Por su parte, el Derecho germánico no contemplaba la propiedad individual, y aunque se admitía la propiedad de las viviendas y solares anexos, lo que de hecho constituía una propiedad privada, ésta no tuvo carácter individual, puesto que para disponer de ella, el jefe de la familia debía contar con el consentimiento de la tribu y del grupo familiar como entes superiores de decisión.

La Edad Media produjo radicales transformaciones en la forma y concepto de la propiedad, en las cuales jugó un papel preponderante la invasión del Imperio romano, que integró sus leyes y costumbres con las germánicas.

"La institución del beneficio - que presidía esta época - exigió más que nunca la protección fundamental del débil por el fuerte. Esta idea de protección, de subordinación y jerarquía se acentúa conforme pasan los tiempos y envuelve - como dice un autor - la poderosa corriente que arrastra las cosas y las instituciones hacia el feudalismo".(6)

(4) PUIG PEÑA, FEDERICO. "Compendio de Derecho Civil español". Segunda Ed. Pamplona, Editorial Aranzadi, 1972. Tomo II, Derechos Reales. p. 61

(5) Ibid. p. 63

(6) Ibid. p. 64

En la Edad Media, el feudalismo impuso un orden económico y social en el que la propiedad revistió un carácter político, toda vez que los Reyes disponían de la tierra como parte de su propio patrimonio, cediéndola en dominio directo a los señores feudales, quienes a su vez cedían el dominio útil mediante el pago de una renta. En consecuencia, el ejercicio del dominio útil constituyó el vasallaje, contrapuesto y subordinado al dominio directo inherente al señorío y a la realeza, a quienes correspondía la perpetuidad de los beneficios.

Las autonomías feudales dieron margen al problema político de la desmembración del poder, el cual fué resuelto a su favor por la monarquía, centralizando la autoridad en los Reyes, lo que desembocó en el surgimiento de la monarquía absoluta, bajo cuyo régimen ya se observa la separación de la soberanía y la propiedad territoriales como dos elementos distintos del mismo Estado.

"La feudalidad había constituido al rey solamente como señor supremo; pero este señorío fué transformado cada vez más en poder absoluto de propietario por la aplicación del principio imperialista del Derecho romano. Así es como Luis XIII, y sobre todo Luis XIV, se consideraban como los señores absolutos que tenían, naturalmente, la disposición plena y libre de todos los bienes poseídos, tanto por los eclesiásticos como por los seglares...."(7)

"Pero cuando la reacción comenzaba a organizarse contra el absolutismo real, no hizo más que transportar el principio sin cambiarle, colocando la fuente de la propiedad, no en el poder real, sino en la nación y la ley social; y Hobbes-pierre, al tomar por lo serio esta opinión, quería deducir de ella la consecuencia práctica de garantizar por medio de la ley a cada uno una porción de bien".(8)

La revolución francesa, produjo una conmoción social de amplias repercusiones y entre sus principios proclamó la propiedad generalmente libre, procediendo a abolir los derechos feudales y suprimiendo las cargas y limitaciones de carácter perpetuo que afectaban en particular a la propiedad inmueble. La Asamblea Constituyente, en la noche del 4 de agosto de 1789 emitió el decreto que hizo desaparecer los restos de la propiedad feudal.

La Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, expresaba en uno de sus artículos: "Considerando que la propiedad es un derecho sagrado e inviolable, nadie puede

(7) AHRENS, ENRIQUE. "Curso de Derecho Natural o de Filosofía del Derecho". Sexta Ed. francesa; traducida por Pedro Rodríguez Ornelano y Mariano Ricardo de Arenal. Madrid, Casa Editorial Bailly-Baillière. S.F. p. 411.

(8) *Ibid.*

ser privado de ella más que en el caso establecido por la ley, de indudable necesidad social y previa indemnización.

El artículo 544 del Código francés de 1803, estipulaba que "propiedad es el derecho de disfrutar y de disponer de las cosas de la manera más absoluta, siempre que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes o los reglamentos".

La influencia de la revolución francesa se difundió en Europa, extendiéndose a los nacientes países de América, pero, en lo que se refiere a la propiedad inmueble, se exageró el individualismo y el concepto unitario de la misma.

En la 5a. enmienda a la Constitución norteamericana, aprobada en 1791, se disponía que: "La propiedad privada no puede ser incautada para fines sociales sin una justa remuneración".

El artículo 362 del Código austriaco de 1811, establecía que "el propietario puede, por lo general, aprovechar la cosa a su voluntad o dejarla sin aprovechamiento, destruir la, transmitirla a otro en todo o en parte, o abandonarla".

El desarrollo de las economías mercantiles condujo al surgimiento de la llamada revolución industrial en la segunda mitad del siglo XIX, la cual trajo consigo diversas transformaciones de orden económico, político y social, forjadas del sistema capitalista, al que se contrapuso el socialista, al aparecer este último a principios del presente siglo.

"La ideología política de los gobiernos influye también sobre las relaciones entre el hombre y la tierra. El derecho de los individuos a poseer, acumular y vender propiedad privada, incluida la tierra, es una de las características básicas de las economías de mercado. Aunque este derecho puede limitarse por razones de interés público, en general los particulares pueden explotar, poseer y comprar y vender tierras en beneficio propio. En otros sistemas en que prevalecen ideologías diferentes, los individuos no tienen la oportunidad de adquirir y acumular tierras; el derecho de propiedad puede ser privativo del Estado o de instituciones paraestatales, y el Estado es el que organiza y controla la tierra con arreglo a sus propios criterios".(9)

En la actualidad se presentan diversas formas de tenencia de la tierra en las diferentes regiones del mundo; depen-

(9) BANCO MUNDIAL. "Reforma de Tenencia de la Tierra". Documento de Política Sectorial. Washington, 1976. p. 19

diendo entre otros factores, del sistema político-social, del sistema jurídico, de la estructura económica, de la situación demográfica, del sistema agrícola y de la disponibilidad de recursos de cada país. El sistema de carácter feudal persiste en algunos países asiáticos y latinoamericanos, mientras que en ciertos grupos tribales de África se mantiene el sistema comunal tradicional. Sin embargo, predominan las tendencias de los sistemas de economía de mercado y socialista, cuyos principios son opuestos en cuanto a las formas de propiedad sobre la tierra.

"En el contexto moderno se considera que los extremos de la pauta de control de la tierra son, por una parte, la propiedad privada, que constituye un aspecto fundamental de la economía de mercado y está muy generalizada en la mayor parte de los países occidentales y, por la otra, la propiedad estatal o colectiva que es característica de los países socialistas. En el primer caso, la tierra está en manos de particulares y, aunque por lo general está sujeta a ciertas restricciones, pueda comprarse y venderse como cualquier otro producto".(10)

"En los sistemas socialistas, en cambio, se dan pocas oportunidades a los individuos, o ninguna, para adquirir y acumular tierras; ese derecho se reserva al Estado y el control de la tierra se determina en función de sus objetivos. Pero persisten algunas variaciones en muchos sistemas socialistas, en los que a menudo coexisten pequeñas explotaciones privadas con las unidades más grandes de carácter social".(11)

Aún en los países en los que se admite la propiedad privada, las orientaciones actuales ya no consideran la propiedad como un derecho absoluto de su titular, sino se le concibe dentro de los alcances de una función social que obligadamente debe cumplir en beneficio de la colectividad.

"El concepto de que la tierra desempeña una función de carácter social que justifica la imposición de restricciones a los derechos privados parece estar ganando terreno en muchos grupos, entre ellos la Iglesia Católica. La Iglesia, que en una época fué uno de los más grandes terratenientes del mundo, tanto en Europa como en América Latina, viene dando un respaldo creciente a este concepto tanto en teoría como en la práctica. En una declaración que refleja sus nuevas ideas sobre la relación entre el hombre y la tierra, la Iglesia Católica ha señalado que la propiedad privada no constituye para nadie un derecho incondicional

(10) *Ibid.*, p. 24

(11) *Ibid.*

y absoluto. Según dicha declaración, la aplicación inmediata de este postulado a los problemas agrarios del mundo es que el bien común exige, pues, algunas veces la expropiación, si, por el hecho de su extensión, de su explotación deficiente o nula, de la miseria que de ella resulta a la población, del daño considerable producido a los intereses del país, algunas posesiones sirven de obstáculo a la prosperidad colectiva".(12)

"En el centro, con una vida propia y estupendamente feliz, surge y se desarrolla la doctrina que algunos han llamado solidarista, con grandes influencias de la Iglesia, con arreglo a la cual debe continuar la propiedad articulada en la teoría de los derechos subjetivos privados, necesarios para el desenvolvimiento y progreso de la Humanidad; sin prepotencias, sin abusos, ceñida a su verdadera misión, actuando sólo en los límites que su sentido social e histórico le imponen; viviendo una vida traspersonalista, en el más propio sentido de la expresión; es decir, mirando no sólo al propietario, sino a todos, a la colectividad, a la sociedad en general".(13)

2.2.2. ASPECTOS DOCTRINARIOS

"Entre los Derechos reales ocupa un lugar preeminente -por su misma naturaleza y por los efectos que produce - la propiedad, que es la más amplia y perfecta de las relaciones jurídicas que el hombre puede establecer sobre las cosas".(14)

Muchos autores han tratado de definir el concepto de propiedad; es así como Valverde, orientado hacia la consideración abstracta del derecho de dominio, define la propiedad de propiedad expresando que es "el vínculo jurídico por el cual una persona tiene la facultad exclusiva de obtener la generalidad de los servicios sobre una cosa, a excepción de aquellos prohibidos o limitados por la ley o la concurrencia de los derechos de otro".(15)

Ahrens, expone que: "La propiedad es el poder inmediato de una persona sobre un objeto físico, regulado por el Derecho bajo todas sus relaciones esenciales. Estas relaciones son de dos suertes: primera, relaciones personales, subjetivas, que se manifiestan principalmente por la voluntad, o más bien la intención (animus) de una persona de ejercitar para sí misma un derecho sobre el objeto; después, re

(12) *Ibid.* p. 31

(13) PUIG PEÑA, FEDERICO. *Op. cit.* p. 67

(14) *Ibid.* p. 47

(15) VALVERDE Y VALVERDE, CALIXTO. "Tratado de Derecho Civil español". Parte especial Derechos reales. 4a. Ed. Valladolid, Talleres tipográficos Cuesta, 1936. Tomo II.

laciones sociales objetivas, constituidas por el orden social y legal de todo el Derecho".(16)

Desde el punto de vista puramente jurídico, la propiedad ha sido considerada como un equivalente o sinónimo de dominio, o sea el derecho real pleno.

"Podemos definir el dominio diciendo que es aquella relación jurídica por cuya virtud una cosa se encuentra sometida de modo completo y exclusivo a la acción de nuestra voluntad, sin más limitaciones de las que las leyes establecen o autorizan".(17)

Algunos civilistas consideran que las expresiones "propiedad" y "dominio" tienen conceptos paralelos, mientras otros sostienen que deben entenderse con significados diferentes. Un criterio estima que el dominio es un término más extenso, pues designa tanto al dominio directo como al útil y, en cambio, la palabra propiedad hace referencia sólo al directo. Inversamente, otros autores son de la opinión de que el vocablo propiedad es de mayor amplitud que dominio, puesto que la primera designa toda relación del hombre con la naturaleza y todo poder sobre ella, en tanto que el dominio sólo debe aplicarse al poder pleno, indivisible e ilimitado de una persona sobre un objeto del mundo exterior.

"En nuestros días se rechaza terminantemente esta diversificación de conceptos. Castán, estimando que la tesis anterior no encuentra una explicación lógica, ni tampoco ascendencia histórica en relación con el Derecho tradicional, y ni siquiera una aplicación en el tecnicismo del Código civil, sostiene que entre la propiedad y el dominio no hay diferencia de extensión y contenido, sino simplemente de punto de vista, o lo que es lo mismo, que la propiedad es un concepto económico-jurídico, mientras que el dominio lo es sólo técnicamente jurídico".(18)

De lo anterior se desprende que en el más amplio sentido doctrinario, tanto el dominio como la propiedad, se refieren a una misma realidad jurídica, independientemente del enfoque que cualquier estudioso quiera darle en forma relevante a uno u otro concepto.

Por otra parte, dentro de los aspectos doctrinarios de la propiedad en general, así como de la propiedad inmueble en particular, resulta interesante observar que al evolucio-

(16) AHRENS, ENRIQUE, Op. Cit. p. 372.

(17) PUIG PEÑA, FEDERICO, Op. Cit. p. 52

(18) *Ibid.*, p. 49

nar todas las teorías sobre la materia, los conceptos de dominio y propiedad han sufrido transformaciones en el campo de su aplicación. Como ejemplo, es evidente - hablando de un negocio jurídico - el contraste entre el derecho romano que tenía por suficiente el simple título, y la actual legislación civil guatemalteca que exige para su plena validez, la inscripción registral de dicho título.

Las tendencias más recientes, también plantean variaciones a los conceptos tradicionalistas del dominio y la propiedad, como en el caso de las teorías centristas (a cuyos lineamientos ya se hizo referencia en el numeral anterior), al respecto de las cuales señala Puig Peña: "Entre las reformas que los tratadistas postulan para dar satisfacción a esta tendencia armónica, podemos designar las siguientes: reconocimiento de la propiedad de las personas jurídicas; favorecimiento de la propiedad colectiva y desarrollo de la municipalización por servicios; afianzamiento y progreso de la teoría del abuso del derecho; intensificación de las relaciones de vecindad; desenvolvimiento del principio de la expropiación forzosa; desenvolvimiento de la intervención de la colectividad y del Estado en forma de servidumbres legales y de ampliación del régimen de los impuestos directos y sobre sucesiones; favorecimiento de la propiedad familiar; división de los latifundios; protección del labrador contra la explotación del dueño; simplificación en las transmisiones de bienes inmuebles y, al mismo tiempo, garantía de las adquisiciones, mediante un buen sistema de registro".(19)

Cabe hacer notar la importancia que se le asigna, dentro de los postulados anteriores, a la necesidad de un eficiente sistema registral, pues precisamente hacia su perfeccionamiento está orientado el tema central del presente trabajo de tesis.

2.2.3. REGULACION EN LAS LEYES DE GUATEMALA

La Constitución de la República, en su artículo 69, establece que se garantiza la propiedad privada y prohíbe la confiscación de bienes. Además, delega en el Estado la obligación de asegurar al propietario las condiciones indispensables para el desarrollo y utilización de sus bienes.

El artículo 70 de la Constitución, expresa: "Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley", y en el artículo 71 se estipula que: "En casos concretos la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio o interés públicos,

(19) *Ibid.*, pp. 67-68.

debidamente comprobados. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual". Este último artículo, también determina las condiciones para el avalúo de una propiedad a ser expropiada y fija los procedimientos de la indemnización.

El Código Civil vigente (Decreto-Ley N.º 106), dentro del Libro II, Título II, contempla las distintas formas en que se puede dar la propiedad y las características inherentes a cada una. En dicho cuerpo legal están reguladas la copropiedad, la medianería, la propiedad horizontal, la propiedad en fideicomiso, la propiedad de las aguas, la propiedad por ocupación, la posesión, la usucapión, la sucesión, etc.

Según el artículo 164 de dicho Código: "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes".

La legislación civil guatemalteca también regula los derechos y obligaciones del propietario, así como las limitaciones a que está sujeta la propiedad.

El propietario de un inmueble tiene derecho a protegerlo de actos que realicen otras personas en su perjuicio; tiene el derecho de reivindicarlo de cualquier poseedor o detentador; así mismo, tiene derecho a los frutos que su propiedad produzca y a cuanto se incorpore por accesión.

El propietario, en el ejercicio de su derecho no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas o sean lesivos a la propiedad del vecino. El que sufra o está amenazado de daño porque otro se excede o abusa en el ejercicio de su derecho de propiedad, puede exigir que se le restituya al estado anterior, o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por el daño sufrido.

Paralelamente, el propietario debe cumplir determinadas obligaciones: En ese sentido, si un edificio o pared amenaza peligro, el propietario podrá ser obligado a su demolición o a ejecutar las obras necesarias para evitarlo. El propietario también tiene la obligación de cerrar su fundo en la forma que le parezca más conveniente, o como lo dispongan las leyes y reglamentos municipales.

Por su parte, la propiedad debe sujetarse a ciertas limitaciones, atendiendo a los intereses nacionales y colectivos: la propiedad del predio se extiende al subsuelo y al

sobresuele hasta donde le sea útil al propietario, salvo lo dispuesto en leyes especiales; el titular de la propiedad no puede hacer excavaciones o construcciones que debiliten el suelo de la propiedad vecina, sin que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño ulterior; no puede edificar ni plantar cerca de las plazas fuertes, fortalezas y edificios públicos; no puede construir sino a determinada distancia de la propiedad vecina, aljibes, pozos, cloacas, letrinas, etc., sujetándose en todo caso a los reglamentos respectivos.

De acuerdo con la Constitución de la República, la Nación se reserva el dominio de una faja terrestre de tres kilómetros a lo largo de los océanos, de 200 metros alrededor de las orillas de los lagos, de 100 metros a cada lado de las riberas de los ríos navegables y de 50 metros alrededor de las fuentes o manantiales que surtan a ciudades o poblaciones, con las excepciones estipuladas en el artículo 130 de la ley Suprema. Los baldíos o terrenos no reducidos a propiedad privada, son propiedad de la Nación y los particulares únicamente pueden adquirirlos por usucapión, de conformidad con la Ley de Titulación Supletoria (Decreto N° 49-79 del Congreso de la República), o con las formalidades de la Ley de Transformación Agraria (Decreto N° 1551 del Congreso de la República).

2.3. EL DERECHO REGISTRAL

2.3.1. DEFINICION

Derecho registral es el conjunto de normas y procedimientos jurídicos cuya finalidad es la publicidad de los hechos, derechos, actos y contratos que producen consecuencias jurídicas frente a terceros.

En los párrafos siguientes se describirá brevemente la clasificación de registros, de acuerdo con el criterio de Núñez Lagos: (20)

2.3.2. REGISTRO DE HECHOS

Es el que inscribe hechos jurídicos de trascendencia. Su principal característica es que sus efectos son muy limitados frente a tercero. (21)

Ejemplo de Registro de Hechos: El Registro Civil, El registro de la Propiedad Industrial, Artística e Intelectual. También puede citarse el Registro Mercantil, ya que la inscripción de comerciantes indica la dedicación de un sujeto a actividades comerciales.

(20) NUÑEZ LAGOS, RAFAEL. "El Registro de la Propiedad español". Buenos Aires, I Congreso Internacional de Notariado Latino, 1948. Tomo III.

(21) PERALTA MENDEZ, CARLOS ENRIQUE. Conferencia "El Registro de la Propiedad. Doctrina Guatemalteca" dictada en el curso sobre Derecho Registral. Guatemala, Universidad de San Carlos, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, junio 1970. -

2.3.3. REGISTRO DE DERECHOS

Este sistema no se observa en las legislaciones latinas. "En la legislación alemana se considera que los derechos reales son aislados o independientes de las obligaciones. Sólo tienen acceso al registro: el dominio, las servidumbres prediales limitadas, el usufructo, la hipoteca, los derechos de tanteo y retracto y las cargas reales." (22)

Hay "contratos obligacionales" que crean obligaciones y "contratos reales" que crean solamente derechos reales. El contrato real alemán es abstracto y no relaciona el derecho real con su causa u obligación precedente. (23)

2.3.4. REGISTRO DE ACTOS Y CONTRATOS

Puede definirse como un registro de consentimientos. En este sistema, la declaración de voluntad de las partes es prestada ante el funcionario encargado del registro y surte efectos legales desde ese momento. (24)

Ejemplo de Registro de Actos y Contratos: el Registro Notarial o Protocolo. En el sistema institucional vigente en Guatemala, el Notario autoriza el acto o contrato y lo envía al Registro de la Propiedad en forma de título.

2.3.5. REGISTRO DE DOCUMENTOS

Es considerado también como una variante del registro de hechos, que consiste en transcribir o archivar los documentos en los libros del registro. El registrador no tiene facultades para calificar los documentos que se deseen transcribir o agregar al registro. Se limita únicamente a establecer su competencia por razón de jurisdicción o materia, examinando los requisitos de forma del documento para admitirlo, hacerlo transcribir o razonarlo. (25)

Como ejemplo de registro de documentos, puede citarse el sistema registral francés que es un típico sistema de transcripción. En Guatemala, el antiguo Código de Comercio en su Artículo 286, establecía un registro de documentos para las sociedades mercantiles.

2.3.6. REGISTRO DE TITULOS

Este sistema tiene una estrecha relación con el registro-

(22) CAMMARATA, ANTONIO. "Tratado de derecho hipotecario". Segunda Ed. Buenos Aires, 1942.

(23) PERALTA MENDEZ, CARLOS ENRIQUE. Conferencia citada.

(24) Ibid.

(25) Ibid.

de actos y contratos. La diferencia consiste en que las declaraciones de voluntad no se hacen ante el Registrador sino que deben presentarse ante el Registro ya perfeccionadas en forma de título. (26)

Ejemplo de registro de títulos: El Registro de la Propiedad en Guatemala.

El título principal es un instrumento público que debe ser autorizado por un Notario. Por lo tanto, el Notariado es la institución más importante frente al Registro. (27)

El título también puede estar constituido por un documento de carácter judicial que se presenta al Registro principalmente para la inscripción de anotaciones preventivas, de modificaciones o cancelaciones de los derechos contenidos en los libros respectivos. Además, existen títulos de concesiones u otros derechos que se hacen constar en documentos expedidos por la Administración Pública. Los documentos privados no son admitidos en el régimen registral inmobiliario.

Al contrario del sistema de registro de documentos, en el registro de títulos el registrador sí tiene facultades para examinar la forma y el fondo de los títulos presentados. A esta atribución del Registrador se le denomina Función Calificadora.

"Función Calificadora es el instrumento jurídico por medio del cual el Registrador de la propiedad, aprecia, analiza, determina y declara la legalidad de forma y de fondo de los títulos o documentos que se presentan a registro, con el objeto de aceptarlos, suspenderlos o rechazarlos, indicando en estos dos casos, los motivos y la ley en que se funda". (28)

En resumen, el título es el medio idóneo admisible para efectuar las inscripciones correspondientes. El derecho real pleno que perjudicará a tercero en virtud de la publicidad del registro, llega a éste siempre en forma de título. (29)

2.4. EL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO

2.4.1. DEFINICION

El fin esencial del derecho que regula el Registro de la

(26) PERALTA MENDEZ, CARLOS ENRIQUE. Conferencia citada.

(27) Ibid.

(28) QUEZADA TORUÑO, FERNANDO JOSE. "La función calificadora". Guatemala, "Registro", Boletín, órgano oficial del Registro de la Propiedad de Guatemala, N° 1, Volumen II, marzo 1966, p. 23.

(29) PERALTA MENDEZ, CARLOS ENRIQUE. Conferencia citada.

Propiedad Inmueble es establecer un sistema de publicidad que dé seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que puedan afectar a terceros. (30)

En España se denomina al Derecho Registral Inmobiliario: "Derecho Hipotecario", debido a que originalmente el registro español constituía un "Registro de Hipotecas", y a pesar de que en la actualidad se inscriben primordialmente el dominio y todos los derechos reales sobre inmuebles y no sólo las hipotecas.

Ramón María Roca Sastre opina que esta rama del Derecho debiera denominarse "Derecho Inmobiliario Registral". Sin embargo, su obra se titula: "Instituciones de Derecho Hipotecario". (31)

Definición aplicable en Guatemala: Derecho Registral Inmobiliario es el conjunto de normas que regulan la publicidad registral de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. (32)

2.4.2. CONCEPTOS DE PRINCIPIOS JURIDICOS

Algunos autores españoles los denominan "Principios Hipotecarios" por su relación precedente con el Derecho Hipotecario.

Para ciertos especialistas en materia de Derecho, constituyen elementos imprescindibles para fundar la teoría jurídica que regula el Registro de la Propiedad Inmueble. Otros autores los consideran como construcciones artificiales que no resisten un severo análisis lógico. (33)

Sin embargo, el uso de estos principios jurídicos está bastante generalizado por consideraciones de orden puramente teórico.

Lo cierto es que los principios jurídicos no pueden utilizarse como "normas de diseño" de un sistema registral. Únicamente pueden deducirse una vez que esté en vigor la ley que crea el respectivo sistema.

(30) PERALTA MENDEZ, CARLOS ENRIQUE, Conferencia citada.

(31) ROCA SASTRE, RAMON MARIA, "Instituciones de Derecho Hipotecario" Barcelona, Editorial Bosch, 1964, Tomo I.

(32) PERALTA MENDEZ, CARLOS ENRIQUE, Conferencia citada.

(33) *Ibid.*

La catalogación de los principios jurídicos fundamentales depende del sistema de registro que se analice. En tal virtud, se señalarán a continuación tratando de relacionarlos con su aplicación al sistema guatemalteco y observando el orden enunciado por el Lic. Carlos Enrique Peralta Méndez. (34)

2.4.3. SISTEMA DE FOLIO REAL

a) Principio de Especialidad:

Es aquel en virtud del cual es preciso que los derechos reales que figuren en el Registro, para ser afectados se les debe identificar por su finca inmatriculada, por el derecho inscrito y por el titular registral o sea que debe existir plena precisión en su extensión y alcance. La base del sistema es la asignación de un folio registral para cada inmueble.

El principio de especialidad busca la determinación exacta de los derechos reales inscribibles y la organización del Registro sobre la base de la unidad registral "Finca".

Por consiguiente, surge la necesidad del concepto de "Finca" para referirse a la unidad territorial perfectamente delimitada para los efectos de su inscripción. Este concepto es propio del Derecho Registral Inmobiliario. Con base en este principio, los Registros (entre ellos el guatemalteco), se llevan por fincas y no por personas.

Desafortunadamente, a pesar de que el Registro de la Propiedad de Guatemala está orientado por el sistema de folio real, en el articulado del libro IV del Código Civil no se asienta una definición clara y terminante de lo que constituye una "Finca" para los efectos de su inscripción y como objeto de los derechos reales inscribibles.

En algunos países se denomina "Inmatriculación" a la inscripción de una finca nueva. La primera inscripción debe identificar en forma completa la finca y referirse al derecho de propiedad o posesión, sino cual no puede inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien. En el mismo folio deben inscribirse los gravámenes, limitaciones y, en general, todos los derechos reales constituidos sobre el mismo inmueble. (35)

La "Finca" es individualizada mediante un número de inmatriculación que identifica la primera anotación de dicha "Finca".

En el Registro de la Propiedad de Guatemala el folio

(34) PERALTA MENDEZ, CARLOS ENRIQUE. Conferencia Citada.

(35) *Ibid.*

consta de dos páginas o lados. En una página se inscriben los derechos reales y en la otra los gravámenes, con columnas adicionales para anotaciones preventivas o cancelaciones.

b) Principio de Determinación:

Este principio permite apreciar de una sola vez el pasivo de una finca. El principio de determinación podría definirse como una "especialidad del principio de especialidad" ya que en materia de gravámenes se requiere no sólo de la completa descripción de la finca, sino de dos elementos básicos adicionales que son: que en el mismo folio real se inscriben los gravámenes sobre la misma finca y que en cada inscripción se resumen las condiciones del crédito, es decir, la naturaleza, extensión, importe de la obligación y plazo. (36)

Las ventajas de un Sistema de Folio Real se desvirtúan parcialmente en la práctica, por la necesidad de consultar a veces muchos libros cuando se investiga o estudia una "finca" ya que no se cumple (en nuestro medio) la previsión de dejar varios folios en blanco en un mismo libro para cada "finca".

2.4.4. SISTEMA DE PUBLICIDAD

a) Principio de Publicidad:

El objetivo primordial de un Registro de la Propiedad Inmueble, es establecer la seguridad del tráfico inmobiliario, garantizando los derechos reales inscritos, evitando la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que puedan afectar a terceros.

En virtud del principio de publicidad, lo que ha sido inscrito en el Registro se asume conocido por todos y nadie puede alegar ignorancia de lo que consta en sus asientos. (37)

Principio de Publicidad es, en consecuencia, la seguridad que la inscripción registral da al poseedor legítimo que no será molestado en su propiedad; "es el

(36) PERALTÁ MENDEZ, CARLOS ENRIQUE. Conferencia citada.

(37) Ibid.

medio y el modo de que los terceros conozcan y acepten que dicho bien inmueble pertenece a un determinado propietario, el que tiene dominio sobre el mismo por haberlo adquirido en las formas prescritas por la ley y notificado sus derechos a terceros mediante la oportuna y correcta inscripción en el Registro" (38)

El Artículo 1121 del Código Civil expresa que son -- públicos los documentos, libros y actuaciones del Registro de la Propiedad .

Se denomina Publicidad Formal a la facultad que tiene toda persona de conocer el contenido de los libros del Registro, lo que puede llevarse a cabo de dos maneras: examinando los libros personalmente en el Registro de donde no pueden salir los libros por ningún motivo (Artículo 1222 Código Civil), o bien por certificaciones extendidas por el Registrador (Artículo 1179 a 1184 del Código Civil).

b) Principio de Fé Pública o de Legitimación:

Se podría definir este principio diciendo que establece la presunción de veracidad de las inscripciones del Registro en tanto no se demuestre su discrepancia con la realidad. La presunción de veracidad siempre será en favor del titular registral.

La perfección del principio de legitimación sería la "Publicidad material" o "fé pública absoluta" por la cual la anotación registral se considera siempre exacta otorgando una protección total al adquirente que se basó en su contratación en las inscripciones registrales. La legislación de Guatemala no contiene preceptos expresos que permitan fundamentar este principio.

c) Tercero Registral:

Aunque no puede considerarse propiamente como un principio jurídico, se incluye el análisis de "Tercero" por la importancia que tiene su interpretación y apli

(38) HERRENDORF DE BACCETTI, OLGA y BACCETTI, CARLOS. "Anotaciones sobre derecho registral". Guatemala, "Registro". Boletín; órgano oficial del Registro de la Propiedad de Guatemala. N° 2, Volumen I, - septiembre 1971. pp. 34-40.

cación.

La doctrina jurídica no ha definido muy claramente - al tercero registral que resulta esencial dentro del derecho inmobiliario. Para que los actos y contratos surtan efectos frente a terceros, deben ser inscritos en el Registro.

El Artículo 1148 del Código Civil, establece que: "únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro". Y seguidamente expresa: "por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato."

Esta definición ya desapareció de la legislación española y la doctrina moderna reconoce tres clases de "Terceros":

Tercero Interno:

Es el que tiene acceso directo al Registro, siendo - un sucesor (adquiriente o subadquiriente) del contrato inscrito, resultando finalmente un titular registral.

Tercero Externo:

Es el sujeto que no tiene ninguna relación con la inscripción inmediata anterior y tiene acceso al Registro en forma indirecta, como titular de una anotación preventiva de demanda o de embargo, ejerciendo una acción que no proviene del Registro. También es el sujeto que demuestra poseer igual o mejor derecho y pretende lograr su inscripción hereditaria.

Terceros en General:

Son los totalmente ajenos a los actos o contratos inscritos, contra quienes se opone lo que conste en el Registro debiendo respetar las inscripciones. --

2.4.5. SISTEMA DE INSCRIPCIÓN

a) Principio de Inscripción:

La doctrina jurídica reconoce dos clases principales

de inscripciones:

Constitutivas:

Este es el caso del sistema germánico y suizo, en los cuales, para constituir un derecho real o transmitir el dominio es imprescindible, además del título respectivo, su correspondiente inscripción en el Registro.

Declarativas:

Cuando la inscripción tiene por objeto que el acto o contrato surta efectos frente a terceros, sin ser elemento sustancial para la elaboración del derecho. Este es el tipo de inscripción que establece la legislación de Guatemala.

Además, existen algunos otros tipos de clasificación: (39)

Definitivas o Provisionales:

Las inscripciones que produzcan un estado jurídico definitivo y permanente o que tenga solo fines incidentales o transitorios.

Extensas o Concisas:

Por razón de la forma, según que contengan todas las circunstancias que exige la ley o se prescindan o — pueda prescindirse de mayor o menor número de ellas.

Voluntarias o Forzosas:

Según que haya o no precepto legal que haga indispensable la inscripción.

Convalidante:

Es aquella inscripción, que, siendo en principio de simple eficacia declarativa, tiene en cierto aspecto valor para dar vida al derecho real. No se limita al registro a fines de mera publicidad y rectificación, sino que se exige la validez del derecho real para someterlo al Registro, es decir se califica y una vez inscrito se presume verdad únicamente lo que aparece en el Registro y en algunas ocasiones se le dota de eficacia real, aunque en sí misma careciera de ella.

(39) VALVERDE Y VALVERDE; CALIXTO, Op. cit. p. 648.

b) Principio de Rogación o Instancia:

"Es la manifestación de voluntad dirigida al Registrador por cuya virtud se solicita a éste, proceda a la práctica de la inscripción de los títulos que se le presentan" (40)

En Guatemala es obligatorio el Registro de la Propiedad. El interesado debe solicitar al Registrador mediante petición formal, que proceda a efectuar la inscripción.

A este requisito lo conceptúan algunos autores como Principio de Rogación, puesto que el Registrador no puede actuar de oficio aunque tenga conocimiento de la producción de un hecho cuyos efectos sean registrales. El Registrador debe limitarse en su actividad a recibir la solicitud de parte interesada, o el mandato de autoridad judicial, para proceder a la correspondiente inscripción.

c) Principio de Tracto Sucesivo:

Tracto es el tiempo que media entre dos actos o hechos. Referido al Derecho Registral Inmobiliario, tracto es el lapso comprendido entre el hecho causa y su posterior inscripción.

El principio de Tracto Sucesivo es aquel por medio del cual se establece en los libros del Registro, un encadenamiento de los titulares registrales consecutivos, de tal manera que el escalonamiento continuo de los asientos, viene a constituir el historial completo de la vida jurídica de una "Finca".

Según el principio de Tracto Sucesivo (también denominado de Previa Inscripción), debe existir una correlación íntima entre cada inscripción con su inmediata anterior y la subsiguiente, de modo que se establezca la continuidad en la titularidad registral.(41)

Este principio es adoptado por el sistema de registración por fincas, o sea que a cada una de ellas se le abre su folio real en el que se concentra el historial jurídico de la finca inmatriculada, consecuentemente, es ineludible que siendo los diferentes asientos ex

(40) PUIG PERA, FEDERICO, "Tratado de Derecho Civil español". Madrid, Editorial Revista de Derecho privado, 1951. Tomo III, Vol. II, p. 144.

(41) PERALTA MENDEZ, CARLOS ENRIQUE. Conferencia citada.

presiones de actos de disposición, estos actos deben de ir ordenados en forma que unos sigan a los otros de un modo eslabonado, de manera que resulte de los libros registrales que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y al actual titular inscrito sea el transferente del mañana.

En otras palabras, "para inscribir o anotar un título en que se declare, transmita, grave, modifique, el derecho real o de dominio sobre inmuebles, es condición 'sine qua non' que se encuentren previamente inscritos o anotados los derechos de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen." (42)

Para que pueda realizarse una inscripción o anotación, es necesario que en el último asiento aparezcan elementos de relación con el título que se presenta. De lo contrario, el Registrador rechazará la solicitud de inscripción.

El Artículo 1164 de nuestro Código Civil expresa: "la anotación referida no la hará el Registrador, si de los libros del Registro no apareciere con derecho a verificarlo la persona que trasladada, grave o modifique el dominio o derecho real."

Cada operación debe ser objeto de una inscripción separada. Una excepción a esta regla la constituye el "Tracto Abreviado", mediante el cual es posible la inscripción de un nuevo titular que recibe el dominio, no del titular inscrito, sino de un sucesor de dicho titular. Por ejemplo: por medio de un asiento conjunto para dos operaciones sucesivas, cuando ocurre la partición de una herencia después de haber fallecido un coheredero, se pueden adjudicar los bienes respectivos a los herederos del fallecido.

d) Principio de Legalidad:

El proceso de incorporación de los actos y contratos al Registro, está regulado por la Ley, tanto en lo que se refiere a la participación del Notario al hacer constar el consentimiento de las partes, como en lo concerniente a la intervención del Registrador en el momento de la inscripción.

(42) RAMÍREZ VILLATORO, ESPERIDIÓN, "Funcionamiento del Registro de la Propiedad de Guatemala", Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Guatemala, Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, julio 1966. pp. 37-38.

Los títulos que se presenten al Registro deben satisfacer todos los requisitos que establecen las leyes.

Respecto al fondo, debe cumplirse con la legislación civil, lo cual es responsabilidad del Notario.

Respecto a la forma, al Artículo 1576 del Código Civil establece que los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en el Registro, deberán constar en escritura pública. Existen además, otros requisitos establecidos en el Código de Notariado y leyes especiales.

Por lo tanto, el Registrador está obligado a analizar esos aspectos de fondo y forma, mediante lo que ya se ha definido anteriormente como "Función Calificadora", para determinar si un título es o no inscribible. Esta función es de suma importancia, no sólo en el plano registral, sino en definitiva en el tráfico jurídico inmobiliario en general, ya que con alguna amplitud se podría afirmar que es la base del denominado "Principio de Legalidad", siendo fundamento tal para la contratación inmobiliaria pues el público toma gran confianza en los asientos registrales, porque el Registrador examina y matiza la titulación. En resumen, el Principio de Legalidad es la posibilidad otorgada al Registrador para rechazar o inscribir provisoriamente todo título que conceptúe no inscribible.

2.4.6. SISTEMA DE PRIORIDAD

a) Principio de Prioridad:

Este principio, llamado también de rango o prelación, es aquel en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingresa al Registro de la Propiedad se antepone preferentemente y en forma excluyente, a cualquier otro que siendo incompatible o perjudicial no haya ingresado aún al Registro, sin importar que sea de fecha anterior.

El aforismo latino "Prior Tempore Potior Iure" que traducido libremente significa: "Primero en el tiempo, anterior en derecho" es básico en el campo del

Registro de la Propiedad. La prioridad es común a todos los sistemas inmobiliarios.

La prioridad de una inscripción sobre otra está dada en forma exclusiva por su orden de ingreso en el Registro, independientemente de la fecha real de otorgamiento de los actos.

La prioridad o principio de prioridad está contemplado en el Código Civil de Guatemala en los Artículos 1141, 1142 y 1148 al disponer que los títulos inscritos surtirán efectos contra tercero, desde la fecha de su entrega al Registro.

Si fueren presentados a un mismo tiempo dos documentos de embargo que deben ser inscritos, tendrá la preferencia el que sea anterior en fecha y si son de la misma fecha, el Registrador anotará preventivamente ambos, dará parte al Juez que ordenó el embargo y le remitirá los documentos respectivos. Estas anotaciones sólo podrán ser canceladas por orden judicial. (43)

En la doble venta, inscribirá el que primero llegue al Registro, aunque su documento tenga fecha posterior al del otro adquirente.

2.5. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN GUATEMALA (44)

2.5.1. FUNCIONES Y OBJETIVOS

La función primordial del Registro de la Propiedad es hacer constar el estado jurídico de los bienes inmuebles o sea los derechos sobre los mismos, con todos sus elementos, extensión y condiciones. Por lo tanto, el Registro de la Propiedad es la representación jurídica de los bienes inmuebles y tiene por objeto la toma de razón de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales impuestos sobre dichos bienes.

Según nuestra legislación vigente: "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 inmuebles y muebles identificables. Son pu

(43) PERALTA MENDEZ, CARLOS ENRIQUE. Conferencia citada.

(44) FUENTES:

- a) INSTITUTO GEOGRAFICO NACIONAL, DIVISION DE CATASTRO. "Funcionamiento y Organización del Registro de la Propiedad", Guatemala, Instituto Geográfico Nacional, 1975.
- b) RA MIREZ VILLATORO, ESPERIDION. Op. Cit.
- c) Entrevistas personales.

blicos sus documentos, libros y actuaciones". (Artículo 1124 del Código Civil).

4.5.2. ORGANIZACION INTERNA

El Registro de la Propiedad es una dependencia pública, pero labora como una institución privada. Goza de autonomía económica con ingresos privativos sin fiscalización del Estado, pues no figura en el presupuesto general de la Nación y se sostiene únicamente con los fondos que recibe del público. El Estado solamente interviene en el nombramiento del Registrador, tanto del titular como del sustituto.

Antiguamente funcionaron varios Registros en distintas cabeceras departamentales de la República, por a causa de los defectos de su operación y lo bajo de sus ingresos, fueron suprimidos los Registros de San Marcos Cobán, Zacapa, Jutiapa y Jalapa. En la actualidad existen únicamente dos registros: Uno con sede en la ciudad capital denominado Registro General de la Propiedad y otro con sede en Quezaltenango que se denomina Segundo Registro de la Propiedad. El primero comprende los departamentos del Centro, Norte, Sur y Oriente de la República y el segundo, los departamentos de la zona occidental.

Los Registros de la Propiedad perciben los honorarios estipulados en el Arancel General para los Registros de la Propiedad, de fecha 3 de enero de 1980.

Entre el personal que labora en la Institución, figuran:

a) Registrador:

Actúa en funciones de dirección y tiene a su cargo el Registro. De conformidad con el artículo 1226 del Código Civil (reformado por el artículo 99 del Decreto Ley No. 218), se establece que: "para ser nombrado Registrador de la Propiedad se requiere ser guatemalteco de origen, Notario y Abogado colegiado activo".- El nombramiento del Registrador es dispuesto por el-

Presidente de la República, por acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación. Previo a la toma de posesión del cargo, el Registrador debe prestar fianza ante dicho Ministerio, la cual se fija entre un mínimo de Q.1,000 y un máximo de Q.10,000, dependiendo de la importancia del Registro de que se trate.

b) Registrador Sustituto:

Es nombrado por el Organismo Ejecutivo a propuesta del Registrador titular y actúa como suplente de éste, en los casos de ausencia, enfermedad o incompatibilidad en el desempeño de sus funciones. El Registrador Sustituto deberá llenar los mismos requisitos y calidades que el Registrador titular.

c) Secretario Receptor:

Tiene a su cargo la recepción y entrega de documentos al público, así como la distribución del trabajo entre los operadores y demás empleados. Además, desempeña atribuciones de tesorero, encargado de percibir los honorarios que ingresan por concepto de las operaciones efectuadas, debiendo llevar una cuenta bancaria para el manejo y control de los fondos.

d) Oficiales Operadores:

Sus atribuciones consisten en llevar a cabo las inscripciones y anotaciones de todos los documentos que ingresan al Registro.

e) Oficiales Asentadores:

Son los encargados de levantar los asientos correspondientes a los libros diarios.

f) Oficiales Certificadores:

Tienen la función de extender las certificaciones que el público solicita.

g) Encargados de la Estadística:

A estos empleados corresponde la recopilación de estadísticas referentes a las operaciones practicadas, para su envío mensual al Ministerio de Gobernación y a la Dirección General de Estadística.

b) Otros empleados administrativos:

En este grupo están incluidos los encargados de proporcionar informaciones varias relativas a los asuntos que se tramitan en el Registro, los que tienen a su cargo la exhibición de libros, los que se dedican a copiar los libros que se encuentran en mal estado o deteriorados, los encargados de empastar los libros y los conserjes y economos.

2.5.3. OPERACIONES:

De conformidad con el Artículo 1220 del Código Civil, los Registros de la Propiedad tienen la obligación de llevar los siguientes libros principales:

- a) De entrega de documentos
- b) De diario o asientos
- c) De inscripciones
- d) De cuadros estadísticos
- e) De índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles.

El Artículo 1221 del Código Civil indica que el Registrador llevará, asimismo, los libros que sean necesarios para las inscripciones especiales y los demás que determine el reglamento del Registro.

El Artículo 1132 del Código Civil establece que todo documento debe presentarse por duplicado al Registro. La copia se extenderá en papel sellado de menor valor y se conservará con la clasificación del caso en la oficina. En virtud de este mandato, el Registro procede a formar los denominados Tomos de Duplicados, que se integran por un promedio de 300 documentos cada uno, ordenados cronológicamente, los cuales se archivan identificándolos por numeración correlativa y por el año de su inscripción registral.

El Artículo 1185 del Código Civil expresa: " En el Registro de la Propiedad se llevarán por separado los registros siguientes: de prenda agraria, de testamentos y donaciones por causa de muerte, de propiedad horizontal, de fábricas inmovilizadas, de buques y aeronaves, canales, muelles, ferrocarriles y otras obras públicas de índole

semejante, de minas e hidrocarburos, de muebles identificables y otros que establezcan leyes especiales. También se llevarán los registros de la prenda común, de la prenda ganadera, industrial y comercial, cuyas modalidades serán objeto de disposiciones especiales".

Los documentos que deban registrarse son presentados a la Secretaría del Registro, en donde se extiende al interesado una contraseña o comprobante en la cual se hace constar el número que le corresponde al documento, fecha y hora de la presentación, nombre de la persona que hace la entrega y la cantidad que anticipa como posible valor de los honorarios. Estos mismos datos son anotados en el libro de entrega de documentos.

El Secretario reparte el trabajo en forma equitativa entre los operadores y demás empleados. El operador respectivo está obligado a efectuar el asiento en el libro diario en un plazo de veinticuatro horas, contado desde la hora de entrega del documento. (Segundo párrafo del Artículo 1127 del Código Civil). El asiento consiste en un resumen de los datos más importantes del documento, incluyendo la fecha y hora de su presentación al Registro, nombre de la persona que hizo la entrega, clase de contrato, nombres de los otorgantes, precio contratado, fecha de la escritura, nombre del Notario autorizante y honorarios causados. Los asientos se numeran cardinalmente y son autorizados con la firma y sello del Registrador.

Con posterioridad al asiento en el libro diario, se anota también en el Libro Mayor (de inscripciones), cuyos folios disponen de varias columnas para las inscripciones de dominio, gravámenes, anotaciones preventivas, desambraciones, cancelaciones, etc.

En toda inscripción deben consignarse los datos exigidos por la ley en el Artículo 1131 del Código Civil (reformado por el Artículo 83 del Decreto Ley 218). Se exceptúan los indicados en el inciso 1º del citado Artículo, que son indispensables únicamente en el caso de la primera inscripción de dominio. En general se hará constar: la naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare; la naturaleza, extensión, condiciones y cargas de derechos sobre los bienes que sean objeto de la inscripción; la naturaleza del acto o contrato, el lugar y fecha donde éste se celebre; nombres y apellidos completos de los otorgantes o la iden-

tificación de la persona jurídica que interviniera; el Jefe, funcionario o notario que autorice el título y finalmente, fecha y hora en que es presentado el documento en el Registro para su inscripción correspondiente.

A cada una de las inscripciones se les asigna un número ordinal correlativo y al final de las mismas se anota una referencia que identifica el asiento en el libro diario.

El plazo que fija el Artículo 1127 del Código Civil para efectuar las inscripciones o anotaciones, es de seis días contados desde la hora de presentación del documento, salvo que el mismo, diere lugar a varias inscripciones, en cuyo caso el término se amplía a doce días hábiles. En la práctica, los tiempos en que se realizan las operaciones son menores a los estipulados por la ley, lo cual es indicativo de la eficiencia con que labora el Registro.

Finalizada la inscripción en el Libro Mayor, el documento es razonado para poner de manifiesto que los derechos u obligaciones que constan en el mismo, han quedado debidamente registrados. Dicha razón, amparada por la firma y sello del Registrador, contiene el número de inscripción correspondiente y los datos que figuran en las operaciones registrales, así como la fecha y el valor de los honorarios causados.

De las transacciones a que se refieren los documentos, se lleva un control estadístico y económico, formándose índices que resumen el monto de las operaciones practicadas, tanto en las fincas rústicas, como en las urbanas. De acuerdo con lo que establecen los Artículos 1131 y 1132 del Código Civil, anualmente se envían al Ministerio de Gobernación los informes estadísticos correspondientes. Además, se remiten copias de los mismos a la Dirección General de Estadística.

Después de extractados los datos estadísticos, la Secretaría del Registro recibe los documentos ya inscritos, los cuales, debidamente revisados, son puestos a disposición del interesado o sus representantes.

En el caso que el documento a inscribirse contenga inexactitudes o errores de fondo, o si hacen falta requisitos indispensables, el Registrador puede suspender o denegar la inscripción en los libros mayores y únicamente se anota en el libro diario. (Artículos 1128 y 1164 del Código Ci

vii). El documento rechazado es razonado por el Registrador, expresando los vicios o defectos que lo hagan inadmisibles y citando la ley en que se funda. Contra esta resolución, el interesado puede interponer un recurso ante el juez competente, quien resolverá lo que en derecho sea procedente.

III. LA GARANTIA INMOBILIARIA

3.1 CONCEPTO

Garantía inmobiliaria es la seguridad que se da al titular del de recho de dominio o del derecho de posesión, de gozar y disponer de sus bienes inmuebles.

Por el hecho de que el titular del dominio no ejerza la residencia o la ocupación plena de un inmueble, o porque no perciba los fru-tos del mismo, no por eso pierde su derecho de dominio. De ser así, el patrimonio en lo referente a los bienes raíces estaría limi tado a un solo inmueble, ya que resulta materialmente imposible que una misma persona ejerza en forma simultánea la ocupación de dos o más bienes. Se deduce por lo tanto, que la garantía inmobi liaría es extensible a todos los inmuebles que formen parte del pa-trimonio, independientemente del ejercicio de la ocupación física.

Los bienes raíces por sus propias características, especialmente las fincas rústicas, o las urbanas sin ninguna construcción, se en-cu entran expuestos a ser invadidos parcial o totalmente por terce ras personas. En este caso, el propietario necesita contar con las pruebas suficientes para demostrar los derechos que le asisten en la tenencia del bien usurpado y así poder reivindicarlo.

La garantía inmobiliaria es el resultado del control de dos elemen-tos esenciales: la cosa y el dominio o posesión de la cosa. El grado de control que se ejerza sobre ambos elementos, determinará la calidad de la garantía inmobiliaria. Solamente existirá la ga-ran tía inmobiliaria en aquellos casos en que se obtenga una des cripción de la cosa que corresponda fehacientemente a la realidad física y un título que reúna todas las condiciones de legalidad pa ra que sea legítimo y que ampare en forma absoluta los derechos so bre la cosa o inmueble considerado.

3.2. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE LOS BIENES INMUEBLES

De conformidad con lo antes expuesto, se establece que los inmue-bles están constituidos por dos elementos:

- a) La cosa
- b) El dominio o posesión de la cosa

El primero se refiere al inmueble en sí, sus características físicas, linderos, extensión superficial, etc. El segundo se relaciona con los derechos y obligaciones que contrae el titular del dominio o posesión de la cosa.

3.2.1. LA DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES

El elemento físico (la cosa) estará definido a través de una detallada descripción que permita identificarlo plenamente. En el caso de los bienes inmuebles, se entiende por descripción al conjunto de datos matemáticos, gráficos y físicos que permite reconstruir sobre el terreno, en cualquier momento y sin lugar a dudas, los linderos del inmueble descrito, su posición relativa con respecto a los colindantes y su posición absoluta con relación al territorio nacional.

El documento que satisface estos requisitos es el plano de agrimensura y, por lo tanto, su levantamiento debe ser atribución exclusiva del Ingeniero Agrimensor, por ser el único profesional experto en esta materia.

3.2.2. LOS DERECHOS SOBRE LOS BIENES

El elemento subjetivo (el dominio o posesión de la cosa) está fundamentado en el derecho que faculta al titular -- del mismo para gozar y disponer de sus bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes. El documento que ampara este derecho se constituye en el acto notarial o judicial por medio del cual se adquiere. Dicho documento, perfeccionado en forma de título, al ser debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, automáticamente otorga plena validez a los derechos que asisten al adquirente.

En consecuencia, los títulos (exceptuando los de carácter judicial o administrativo) son instrumentos públicos de la estricta competencia del Notario que los autoriza, por ser dicho profesional parte del Notariado que, como ya se expresó anteriormente, es la institución más importante frente al Registro.

3.3. LA FUNCION DEL ESTADO

Habiendo establecido el concepto de garantía inmobiliaria y definiendo los elementos constitutivos de los bienes inmuebles, se deduce que es el Estado el único que puede proveer esta garantía y asegurar que la misma sea completamente eficaz.

Para el efecto, se requiere que dentro del ordenamiento legal -- del Estado existan las normas que determinen y regulen en forma -- coordinada los dos elementos esenciales ya indicados. Al mismo -- tiempo, es indispensable la existencia de los organismos gubernamentales competentes, encargados de aplicar y administrar dichas -- normas.

En la legislación de Guatemala, la Constitución de la República reconoce el derecho de propiedad privada sin más limitaciones que las que impongan las propias leyes o las razones de utilidad colectiva, beneficio o interés públicos, debidamente comprobados. El artículo 43 de la Constitución señala entre los derechos inherentes a la persona humana, garantizados por el Estado: "la seguridad personal Y LA DE SUS BIENES". Aún más, el artículo 69 de la Carta Magna establece la obligatoriedad estatal, por cuanto expresa: "Se garantiza la propiedad privada. El Estado tiene la obligación de asegurar al propietario las condiciones indispensables para el desarrollo y utilización de sus bienes. La ley determinará las obligaciones y los derechos del propietario".

Partiendo de este esquema, la legislación civil guatemalteca regula la todos los aspectos referentes a la adquisición, traslación y extinción de los derechos de posesión y propiedad. Al mismo tiempo, establece las condiciones necesarias para que mediante el Registro de la Propiedad exista constancia del estado jurídico de los bienes inmuebles y de los derechos sobre los mismos. En virtud de lo estipulado en el libro IV del Código Civil, el Registro de la Propiedad constituye un efectivo garante de los derechos reales sobre inmuebles.

Sin embargo, las normas legales son muy débiles en lo relativo a la identificación plena de los bienes raíces. El artículo 1131 del Código Civil, que especifica los datos que deben constar expresamente en las inscripciones registrales, indica en su inciso 1º: "si la finca es rústica o urbana, su situación, municipio, departamento, linderos, medida superficial según el sistema métrico decimal, su nombre y número si constare". Todavía se reduce las exigencias en cuanto a la descripción de los inmuebles, puesto que en la parte final del citado artículo se asienta: "Los requisitos a

que se refiere el inciso 1º sólo serán necesarios en la primera inscripción".

Es evidente que con información tan escasa, resulta casi imposible determinar con exactitud la ubicación física y la forma geométrica de un inmueble, de manera que su identificación sobre el terreno - será siempre imprecisa. Lamentablemente, en Guatemala no existe hasta el momento ninguna norma jurídica que garantice que las descripciones de los inmuebles se ajusten a la realidad física de los mismos. Tampoco se ha otorgado a ningún organismo la facultad de asegurar el correcto enlace de los títulos con el terreno, la publicidad de las descripciones de los bienes raíces y el control de las referencias físicas que permitan, no sólo fijar la localización de cada inmueble, sino establecer de manera indubitable sus características principales como lo son: orientación y longitud de linderos, extensión superficial, colindancias, etc.

Por consiguiente, se detecta una falla en el sistema inmobiliario y se observa que la función del Estado en la garantía de la propiedad no se cumple con eficacia. Uno de los elementos constitutivos de los bienes inmuebles puede funcionar eficientemente, si existe un perfecto control de los derechos de dominio o posesión. Pero, si el otro elemento, que corresponde a la descripción de los bienes, es deficiente, todo el sistema de control de inmuebles se desvirtúa en sus propósitos, puesto que no hay una completa garantía para el adquirente y éste no está completamente protegido, ya que no se le puede restituir con apego a la estricta justicia si por alguna causa llegara a tener conflictos con relación al inmueble.-

En consecuencia, se concluye que en Guatemala es urgente la institucionalización de un sistema inmobiliario, que contemple el efectivo control de ambos elementos constitutivos de los bienes raíces.

IV EL PROBLEMA DE LA FALTA DE VINCULACION ENTRE LAS DESCRIPCIONES DE
LOS BIENES INMUEBLES Y LOS DERECHOS SOBRE LOS MISMOS

4.1 CAUSAS

La inscripción en el Registro de la Propiedad formaliza el derecho de propiedad, a través de la publicidad registral que lo hace del conocimiento de todos. De esta manera, se establecen cuáles son los alcances y limitaciones del derecho que asiste al titular del mismo. Sin embargo, se presentan muchas inconsistencias en cuanto a la definición del inmueble como objeto de ese derecho, lo que provoca inseguridad en la vinculación que debe existir entre los títulos de propiedad y el terreno.

"A diferencia de los derechos que sobre los bienes muebles se tienen, la naturaleza misma de los bienes inmuebles exige la adopción de sistemas que logren simbólicamente materializar u objetivar los derechos sobre éstos, al mismo tiempo que vincularlos con su propietario. La materialización de un objeto mueble y la propiedad sobre él, es algo que se admite sin mayor esfuerzo. Por ser transportable, se le vincula fácilmente con quien lo posee, quien de ordinario es su propietario. En cambio, la existencia de la propiedad sobre la tierra, y el área y límites de las fincas, consideradas como unidades jurídicas, no son fácilmente individualizables ni vinculables con su propietario, a no ser que se cuente con formas racionales y lógicas de hacerlo, como serían el establecimiento de reglas jurídicas adecuadas y técnicas descriptivas especiales. Pero mientras no se haya llegado a este punto, las instituciones registrales inmobiliarias no son capaces de proteger a plenitud el derecho de propiedad sobre los bienes raíces, pues no están garantizando que la cosa u objeto sobre el cual recae y se ejerce ese derecho, existe efectivamente con las características que de sus datos se desprenden". (45)

Si el inmueble como objeto del derecho de propiedad o posesión no está clara e indudablemente descrito, no puede ejercerse plenamente ese derecho, pues éste queda expuesto a ser falseado o tergiversado, lo que equivale a la anulación de la seguridad jurídica inmobiliaria, razón de ser del Registro de la Propiedad.

Los procedimientos de que se dispone en el medio guatemalteco para garantizar que el elemento subjetivo de cada inmueble sea revesti-

(45) POSADA CUELLAR, H. y P. GRANDCHAMP. "El Catastro Nacional". Bogotá, Imprenta Nacional, 1941. Tomo I. p. 10.

do de legalidad, se hacen efectivos mediante la intervención notarial y judicial y al amparo de la institución registral. El Notario o el juez (y en algunos casos específicos el funcionario administrativo) en el ejercicio de su función pública, dan vida jurídica a aquellos actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, enmarcándolos dentro de la ley y asegurándolos en un instrumento público que da fé de la voluntad de los otorgantes o adquirentes, o hace constar la disposición judicial. A su vez, la inscripción registral otorga plena validez al derecho real, haciéndolo completamente eficaz frente a tercero.

Por el contrario, los sistemas utilizados en Guatemala para individualizar e identificar a los bienes inmuebles, adolecen de graves defectos que los hacen inefectivos, en perjuicio de la garantía inmobiliaria, puesto que el elemento físico no está debidamente determinado.

"Es conocido que la descripción física inmobiliaria recogida en el Registro Público (linderos, medida, ubicación, etc.), no corresponde a la realidad. Esto es, existe mucha discrepancia entre este tipo de información registrada y la realidad física inmobiliaria extra-registral, a causa fundamentalmente de que aquella no es el resultado de un trabajo elaborado con los medios técnicos necesarios ni por las personas idóneas para hacerlo. Es costumbre que el funcionario (generalmente el Notario) que confecciona un documento inscribible en el Registro Público, en el cual se describen bienes inmuebles, lo hace con los datos que los mismos propietarios e interesados le indican, o con algunos tomados de planos confeccionados sin mucho apego a las estrictas reglas y técnicas de agrimensura, resultando de ello gran inexactitud en la descripción escrituraria que se presenta para su inscripción en dicho Registro. Esta oficina inscribe de acuerdo con estos datos y va en esta forma recopilando toda una información inexacta en cuanto a la descripción física dicha. Posteriormente, los mismos Notarios y funcionarios judiciales, se valen de la misma información registral para hacer nuevas operaciones y mutaciones físicas en los inmuebles (segregaciones, reuniones, etc.), dando lugar a un círculo vicioso en ese aspecto, sin posibilidad de solución". (46)

"Es común encontrarse con descripciones que únicamente digan, por ejemplo, un lote de terreno situado al suroeste de esta ciudad, o más frecuentemente aún, se emplea el método de describir el inmueble por sus colindantes, por ejemplo, un lote de terreno que tiene los siguientes linderos, al norte don Fulano de tal, al sur don Zutano..., etc. y un inmueble colindante se describe en referencia al anterior y así se va formando una red de propietarios co-

(46) LOPEZ CORTES, ORLANDO. "Seguridad Inmobiliaria al amparo de la Institución Catastral". Tesis del grado de Licenciatura en Derecho. Costa Rica, Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 1975. p. 32.

lindantes ya sean vivos o muertos, con el agravante de que los errores y discrepancias se mantienen una y otra vez en una cadena continua de transmisiones sin sentido ni garantía para el nuevo adquirente. Habrá que recordar que estas descripciones fueron preparadas por los Notarios o Jueces en su caso, sin que por esto recaiga sobre ellos la culpa de la deficiencia en la descripción adoptada, sino que el problema estriba en que la responsabilidad por el control de este elemento no fue delegada a quien efectivamente corresponde por tener capacidad para ello: el Agrimensor". (47)

Los conceptos antes transcritos, son válidos para el sistema registral de Guatemala, en el cual se presentan las mismas deficiencias en la identificación de los inmuebles, al inscribirse descripciones defectuosas que quedan asentadas en los libros del Registro de la Propiedad, sin que se disponga hasta la fecha de ningún mecanismo efectivo para corregirlas o que evite su acumulación. A pesar de la eficacia del Registro en la publicidad y control de los derechos inmobiliarios, al carecerse de una certeza de que el bien sobre el que recaen y se ejercen esos derechos, corresponde a la realidad física, no puede existir una plena garantía de la propiedad.

"El Registro de la Propiedad en Guatemala cumple con bastante eficiencia desde la fecha de su fundación, las atribuciones que le corresponden como archivo o protocolo de los derechos sobre los inmuebles.

Sin embargo, el Registro de la Propiedad basa sus operaciones en los documentos que se le presentan para su inscripción, careciendo de medios para comprobar la veracidad de la descripción que se hace de cada inmueble.

Generalmente, las descripciones de los inmuebles contenidas en las escrituras de propiedad, consisten en simples voces titutativas que detallan en forma ambigua los linderos y colindancias del terreno considerado, haciendo referencia a detalles físicos ya inexistentes o imposibles de identificar en la actualidad. También se acostumbra hacer referencia como colindantes a nombres de personas, sin comprobar su calidad de propietarios y sin tomar en cuenta que éstas podrían cambiar de domicilio, efectuar alguna transacción con el inmueble, o en último caso fallecer, de manera que transcurrido algún tiempo desde la primera inscripción de dominio, ya no es posible localizarlas u obtener referencias en virtud de que ya son desconocidas en la localidad.

Además, en muchos casos las descripciones de los inmuebles carecen

(47) PORTA C., HUMBERTO, RAUL E. PALLAIS y RUDOLF ELSTNER. "El Catastro y su concepto único". Caracas, Venezuela. Instituto Panamericano de Geografía e Historia. Primera reunión panamericana de Catastro, noviembre, 1971. p. 4.

de datos de orden topográfico que permitan la reconstrucción matemática de los polígonos que delimitan su perímetro. La mayoría de las descripciones que se hacen constar en los títulos de propiedad, provienen de datos suministrados al Notario por los mismos interesados. En consecuencia, las descripciones de los bienes raíces inscritos en el Registro de la Propiedad en su mayoría son completamente defectuosas y en su totalidad carecen de un factor de enlace que las relacione entre sí o defina su exacta localización en el territorio nacional.

De conformidad con el Decreto Gubernativo N° 2476 emitido el 13 de diciembre de 1940, se estableció la exigencia de acompañar un plano con el documento que se presenta para su inscripción en el Registro, para el caso de que se trate de desmembraciones y particiones de terrenos rústicos mayores de una caballería o urbanos cuyo valor exceda de trescientos quetzales. Por consiguiente, no existía obligación de presentar plano para fincas inscritas con anterioridad al 13 de diciembre de 1940, ni existe a partir de esta fecha obligación de presentar plano para el caso de unificación de dos o más inmuebles, lo que ocasiona nuevas confusiones que impiden la correcta ubicación de la finca formada. Además, las fincas rústicas menores de una caballería o las urbanas cuyo valor sea menor de trescientos quetzales, continúan indefinidas.

Los expedientes de medida legal que se tramitan con intervención de la Sección de Tierras y de conformidad con la Ley Reglamentaria para trabajos de Agrimensura (Decreto Gubernativo N° 1786) implican un levantamiento topográfico técnicamente elaborado, cuyos resultados se representan en un plano que debe llenar ciertas exigencias de exactitud y que en su oportunidad es incorporado a los datos del Registro. A pesar de que se observen todos estos requisitos y de que el plano satisfaga una rigidez matemática, al carecer de una vinculación absoluta con el terreno, da por resultado una indefinición en la posición del inmueble con relación al territorio nacional, lo que ocasiona en muchos casos la superposición o traslape de una o más mediciones que individualmente aparentan una alta precisión.

Por los motivos antes expuestos, se provocan innumerables anomalías registrales de diversa clase y gravedad, incluyendo las inscripciones dobles y múltiples para un mismo inmueble, la repetición de inscripciones a favor de un mismo propietario, transposición de propietarios, unificación de fincas no colindantes o que no constituyen un solo cuerpo, fincas vigentes registralmente y que no existen en el terreno, fincas desmembradas de otra de la que no formaban parte física, titulación supletoria sobre fincas vigentes, alteraciones de jurisdicción al efectuar desmembraciones o unificaciones, etc.

Por lo analizado anteriormente, se deduce que estas anomalías se han producido por la falta de una ley específica que delimite las funciones de los profesionales que intervengan en la medición, es crituración e inscripción de las fincas, como lo son los Ingenieros, Agrimensores y Notarios, y delegue en un órgano especializado el control de la correcta y eficaz aplicación de los títulos al terreno". (48)

4.2 ALGUNOS CASOS REGISTRADOS EN GUATEMALA

Con el objeto de ilustrar la multiplicidad de incompatibilidades, anomalías y ambigüedades que se registran en Guatemala por las causas antes indicadas, a continuación se presentan algunos ejemplos tipo, los cuales destacan la falta de vinculación que actualmente se produce entre los elementos físicos y legales constitutivos de los bienes inmuebles. (49)

4.2.1 EJEMPLO N° 1 (50)

a) Historia Registral:

La finca número 305, folio 293, libro 22 del departamento de Santa Rosa (que en lo sucesivo se indicará como 305-293-22) fue inscrita originalmente en el Registro de la Propiedad el 5 de diciembre de 1898, con base en el Acuerdo Gubernativo emitido el 21 de mayo de 1898, que aprobó la medida legal efectuada con la intervención de la Sección de Tierras, cuyos pormenores y plano topográfico quedaron archivados en esa dependencia en el expediente 12, paquete 14, año 1898, del departamento de Santa Rosa. La superficie registrada para la finca citada fue de 10 caballerías, 54 manzanas y 9877 varas cuadradas, equivalentes a 489 hectáreas, 67 áreas y 88.50 centiáreas.

A la finca 305-293-22, le fue desmembrada una fracción de una manzana y 5000 varas cuadradas (10481.08 Mts²), la cual constituyó una nueva finca registrada el 6 de marzo de 1931 bajo el número 13453, folio 138, libro 78 de Santa Rosa (que se abreviará 13453-138-78). Se ignora el método utilizado para la determinación de la superficie, pues la misma no fue producto del levantamiento de un plano de agrimensura, ya que la finca únicamente se describe en su primera inscripción la dominio hacienda mención de sus colindantes, que se transcriben a continuación: al Norte, resto de la finca; al Sur, finca "Villa Laura" del comprador (Vicente Norberto Lemus Polanco); al Oriente, una huerta del vendedor (Juan de León Orantes) y al Poniente, resto de la finca.

(48) AGUILAR GIRON, ROLANDO. "Estudios Catastrales que realiza el Instituto Geográfico Nacional para la definición de derechos de Propiedad". Boletín de Prensa. Guatemala, Instituto Geográfico Nacional, junio 20, 1978. pp. 10-11.

(49) FUENTE: Archivo de la División de Catastro del Instituto Geográfico Nacional.

(50) DIVISION DE CATASTRO DEL I.G.N. Expediente catastral 21561- 01.

Entre el 28 de abril de 1932 y el 5 de septiembre de 1933 la finca 305-293-22 sufrió 11 desmembraciones adicionales, que sumadas a la 13453-138-78 ya indicada, hacen una superficie total desmembrada de 10 caballerías, 54 manzanas y 3140 varas cuadradas (489 Ha. 20 As. 81.11 Ca.), de manera que la finca original aún tiene 6737 varas cuadradas (4707.39 m²) de área restante.

La finca 305-293-22 todavía continúa vigente en el Registro de la Propiedad, siendo su última inscripción la séptima de dominio de fecha 19 de noviembre de 1909, pero en la actualidad ya no existe físicamente en el terreno.

Con fecha 7 de julio de 1971, a la finca 13453-138-78 se le operó una desmembración que fue inscrita en el Registro de la Propiedad con el número de finca 4578, folio 43, libro 142 de Santa Rosa (4578-43-142), con una superficie de 1081.50 m² (1547.79 varas cuadradas), sin contar con plano de agrimensura.

En resumen, la finca 305-293-22 dio origen a la finca 13453-138-78, la cual a su vez se constituyó en matriz de la finca 4578-43-142 y por lo tanto existe tracto sucesivo registral entre las tres fincas.

b) Ubicación:

En la primera inscripción de dominio de la finca matriz 305-293-22, se expresa que la misma está ubicada en jurisdicción del municipio de Santa Rosa (actualmente Guilapa) en el departamento de Santa Rosa, pero una nota adicional hace constar que en el título no se especifica dicha jurisdicción. Físicamente la citada finca está situada en el paraje denominado "Las Guacamayas", nombre que también fue registrado como propio del inmueble.

La finca 13453-138-78 está ubicada en la misma jurisdicción que su matriz y perfectamente identificada dentro de los linderos perimetrales de ésta última.

La finca 4578-43-142 está situada en jurisdicción del municipio de Oratorio, departamento de Santa Rosa y se encuentra completamente desvinculada físicamente de su matriz legal, que como ya se indicó, es la finca 13453-138-78.

En el terreno, los límites de la finca 13453-138-78 y los de la 4578-43-142 están separados por una distancia aproximada de 10 kilómetros y entre ellas quedan situadas diversas propiedades totalmente ajenas a ambas, lo cual es ilógico, puesto que la finca original "Las Guacamayas", 305-293-22, constituyó un solo cuerpo definido por un perímetro cerrado y las distancias de más longitud entre sus vértices opuestos, nunca fueron mayores de 4 kilómetros aproximadamente.

c) Controversia:

Legalmente, las tres fincas están concatenadas entre sí y además se encuentran enlazadas cronológicamente, todo lo cual fue debidamente avalado por sus respectivas inscripciones en el Registro de la Propiedad.

Físicamente, la finca 305-293-22 y su desmembración 13453-138-78 están vinculadas de manera consecutiva, pues la extensión superficial de la segunda queda comprendida dentro del perímetro original de la primera.

Sin embargo, entre la finca 13453-138-78 y su posterior desmembración 4578-43-142, no existe ningún lindero común a ambas propiedades, que al contrario, están separadas por una distancia considerable, sin que se hayan operado subdesmembraciones de cada una que hubieran podido interponerse entre las mismas. Por otra parte, no existiendo planos topográficos que determinen las dimensiones, orientación y posición de los linderos, tampoco puede establecerse ninguna relación entre los colindantes registrados para una y otra finca, pues éstos, aparte de ser totalmente distintos, únicamente figuran descritos en sus respectivas primeras inscripciones de dominio, las cuales fueron operadas en el Registro de la Propiedad con un intervalo de 40 años. Además, se presenta otra disimilitud en el sentido de que las indicadas fincas fueron inscritas como ubicadas en jurisdicciones municipales diferentes.

En consecuencia, es evidente que la finca 13453-138-78 se formó de una parte del terreno que en su oportunidad constituyó un solo bien raíz amparado por el número registral 305-293-22, mientras que las fincas 13453-138-78 y 4578-43-142 nunca han integrado la misma unidad agraria.

d) Conclusión:

La finca 305-292-22 continúa teniendo vida jurídica, pues permanece vigente en el Registro de la Propiedad, no obstante que en el terreno ya no existe superficie remanente, pues la extensión original del inmueble, en la actualidad está totalmente ocupada por desmembraciones y subdesmembraciones derivadas de la citada finca matriz. Se detecta entonces una incongruencia, pues la finca registral teniendo vigencia, ampara derechos reales (elemento subjetivo del inmueble) que carecen del elemento físico, (la cosa u objeto material) sobre el cual tendrían que estar aplicados.

Se estima poco probable que la discrepancia señalada haya sido motivada por defectos en la determinación de la superficie inicial con que fue creada la finca 305-293-22, puesto que la misma siguió un procedimiento de medi-

da legal y un levantamiento topográfico, cuyos resultados se representaron en un plano de agrimensura que define las dimensiones y figura geométrica del inmueble original, las cuales concuerdan con la forma del perímetro general que aún se conserva actualmente para el conjunto de fincas en que se fraccionó la citada finca matriz.

La suma de las áreas registradas de las 12 desmembraciones que se operaron a la finca 305-293-22, presenta una diferencia de 6737 varas cuadradas con respecto al área original de la finca matriz, lo que equivale a una discrepancia del 0.1%, que podría considerarse insignificante y dentro de cualquier margen de tolerancia. Además, debe tomarse en consideración que dichas desmembraciones no cuentan con un plano de agrimensura que sea representativo de su forma y extensión real.

Sin embargo, si el área física disponible de la finca original fue repartida en su totalidad entre las desmembraciones, la finca registral también debió ser cancelada simultáneamente con la última operación, haciendo constar las causas de la desaparición del área remanente, pues es anómalo que la finca continúe vigente en el Registro de la Propiedad, siendo inexistente en el terreno.

En lo que respecta a la finca 4578-43-142, la anomalía que se presenta es mucho más grave, pues existe un divorcio absoluto entre los derechos de propiedad registrados y la realidad física que los mismos intentan amparar y aunque su ámbito de validez se ajusta en el tiempo, es totalmente falso en el espacio.

A pesar de que la finca 13453-138-78 aportó una parte de su superficie registrada para la creación de la finca 4578-43-142, no sacrificó una fracción idéntica de su área física para darle cuerpo. Por lo tanto, la finca 4578-43-142 no es desmembración física de la finca 13453-138-78, aunque registralmente tenga correlación legal.

El negocio jurídico plasmado en el documento notarial que sirvió de base para desmembrar la finca 4578-43-142, fue celebrado con consentimiento que adolece de vicio que provoca su nulidad, pues contiene una falsedad al referirse equivocadamente a una fracción de terreno que en la realidad corresponde a otra distinta.

El instrumento contractual obligó al Registrador de la Propiedad a cometer error de concepto por inexactitud del título presentado, cuya consecuencia tendría que ser la anulación de la inscripción de dominio, pues ésta nunca debió proceder por las circunstancias señaladas.

Por otra parte, la inscripción registral de la finca 4578-43-142 introduce una contradicción inconveniente con respecto a la jurisdicción municipal a que pertenecen los inmuebles, ya que se asienta que la nueva finca ubicada en el municipio de Oratorio, fue desmembrada de la finca 13453-133-78 que corresponde a otro municipio diferente. La transposición jurisdiccional podría, en este caso, haber sido equivalente a una alteración artificial de los límites intermunicipales, oficializada por una operación del Registro de la Propiedad, pues es lógico que si una fracción de un inmueble cambia de jurisdicción, automáticamente se está modificando la posición de las líneas limítrofes que coinciden con los linderos de propiedad.

4.2.2 EJEMPLO N° 2 (51)

a) Historia Registral de las fincas 6 y 12678:

Con base en título supletorio de fecha 7 de noviembre de 1887, se efectuó la primera inscripción de dominio de la finca 6, folio 26, libro 97 Antiguo (que en lo sucesivo se abreviará como finca 6), la cual quedó registrada el 6 de octubre de 1888, con una extensión de $4\frac{1}{2}$ manzanas (31443.23 m^2). Se desconoce la forma y dimensiones perimétricas originales del indicado inmueble, en virtud de que carece de plano de agrimensura y únicamente se describen los colindantes de la siguiente manera: al Norte, terrenos de "Concepción" y Rosa Sánchez; al Sur, las señoras Guerra; al Oriente, Pablo Chuque; y al Poniente, terrenos de "Concepción".

En la actualidad, dicha finca está vigente en el Registro de la Propiedad como una proindivisión en la que figuran, una entidad jurídica (Municipalidad de Escuintla) como dueña de $\frac{5}{6}$ de los derechos sobre la misma, conforme a la sexta inscripción de dominio de fecha 26 de febrero de 1936, y una persona particular, a cuyo favor continúa inscrita la sexta parte restante, desde la cuarta inscripción de dominio de fecha 30 de octubre de 1908. Cabe hacer notar que en la fecha apuntada, esta última copropietaria era menor de edad y a partir de entonces nunca ha hecho valer los derechos que le corresponden como titular registral, siendo actualmente desconocida en la localidad en donde se ubica el referido inmueble.

Por título supletorio de fecha 23 de diciembre de 1971, fue registrada la finca 12678, folio 150, libro 130 de Escuintla, (a la que se hará referencia como finca 12678), la cual se inscribió el 8 de febrero de 1972 con una superficie de 1740 m^2 (2490.20 Vrs.^2), conforme a

plano levantado por experto empírico nombrado por el Jugado Primero de Primera Instancia de Escuintla. Dicho plano únicamente expresa el área del terreno, sin indicar dimensiones ni direcciones angulares de los linderos. Los colindantes asentados en la primera inscripción de dominio, son los siguientes: al Norte, Juana Zelada Arrivillaga; al Sur, Leonardo Pe^{ra} Sánchez y terreno municipal; al Oriente, línea de ferrocarril; y al Poniente, campo de la feria, ha. Av. de por medio.

A las fincas 6 y 12678, no les ha sido operada hasta la fecha ninguna desmembración, de manera que su respectiva superficie registrada original, continúa inalterable.

b) Historia Registral de las fincas 5172 y 13466:

Por titulación supletoria de fecha 27 de octubre de 1895 se inscribió la finca 51, folio 156, libro 9 de Escuintla (que se abreviará finca 51), la que fue registrada el 6 de marzo de 1896, con una superficie de 3 cuerdas de 12 brazadas cada una (1728 Vrs² equivalentes a 1207.42 m²), y con las colindancias siguientes: al Norte, Manuel Castillo; al Sur, Miguel Solís; al Oriente, camino del ferrocarril; y al Poniente, Margarito Cáceres. No sufrió ninguna desmembración desde su primera inscripción de dominio hasta la fecha de su cancelación, a la que se hará referencia más adelante.

Con base en Acuerdo Gubernativo de fecha 27 de julio de 1900, fue registrada la finca 328, folio 233, libro 14 de Escuintla (finca 328), cuya primera inscripción de dominio se asentó el 2 de agosto del mismo año, amparando un terreno de 6987.38 m² (1 manzana), con las colindancias siguientes: al Norte, don Juan Claveri; al Sur, herederos de Pablo Hínque; al Oriente, terreno del interesado (Margarito Cáceres); y al Poniente, terrenos de la finca "Concepción".

De la finca 328, fue desmembrada una fracción de 3528 m² (5049.10 Vrs²), la que quedó inscrita el 15 de marzo de 1949, como finca 5172, folio 115, libro 53 de Escuintla (finca 5172), a favor de la Municipalidad de Escuintla y con los colindantes que se transcriben a continuación: al Norte, propiedad municipal; al Sur, campo de la feria municipal; al Oriente, finca de donde se desmembró; y al Poniente, el mismo campo. La finca 5172 permanece vigente en el Registro de la Propiedad, sin haber sufrido hasta la fecha ninguna mutación.

La finca 51 y resto de la 328, se cancelaron al ser unificadas para formar una nueva finca, que fue registrada el 11 de noviembre de 1964, bajo el número de finca

13466, folio 174, libro 97 de Escuintla (finca 13466), en forma proindivisa a favor de seis copropietarios, que la adquirieron por sucesión testamentaria, con una extensión de 4666.80 m² (6678.89 Vrs²) y con las colindancias siguientes: al Norte, Luis Klussman, Julio Rizzo, Teresa Alegría y Julio de la Cerda; al Sur, con los otorgantes (los seis condueños); al Oriente, vía férrea hacia el Pacífico; y al Poniente, camino asfaltado de esta ciudad (Escuintla) hasta la finca "Concepción".

Al disolverse voluntariamente la proindivisión, los copropietarios acordaron dividir en partes iguales los bienes heredados, consistentes en la finca 13466 y un inmueble descrito como "Terreno sin registro", colindante Sur de la anterior y proveniente de una permuta convenida entre su antecesor y la Municipalidad de Escuintla. La forma de la partición, fue legalizada en documento notarial, cuyos pormenores quedaron detallados en el Registro de la Propiedad, en el Asiento 594, folio 338, del Diario 725, de fecha 29 de julio de 1965, de donde se desprende que a los dos primeros copropietarios se les adjudicó a cada uno una fracción de 1740 m² a desmembrarse de la finca 13466; y a un tercero, el resto de la misma (1186.80 m²), correspondiéndole también a este último una fracción de 554 m² del "Terreno sin registro". A los restantes tres copropietarios, les fueron adjudicadas sendas fracciones de 1740 m² del "Terreno sin registro".

En consecuencia, con fecha 17 de agosto de 1965, a la finca 13466 le fueron operadas las dos desmembraciones antes indicadas, las que quedaron registradas bajo los números de fincas 13385 y 13386, folios 117 y 118, respectivamente, del libro 101 de Escuintla (que se abreviarán 13385 y 13386), con una superficie de 1740 m² cada una. En la misma fecha, el resto de la finca 13466, fue traspasada a favor de su actual propietario, de acuerdo con la 3a. inscripción de dominio.

Los colindantes asentados en la primera inscripción de dominio de la finca 13385, fueron ampliados en una segunda inscripción, con la presentación de un plano de agrimensura, de manera que sus colindancias quedan descritas como sigue: al Norte, 65.15 metros, con Luis Klussman, Julio Rizzo, Ernesto Alegría y Julio de la Cerda; al Sur, 65.15 metros con María Celada Loaliza; al Oriente, 26.707 metros, con la vía férrea; y al Poniente, 26.707 metros, con terrenos del campo de la feria local, camino asfaltado a "Concepción" de por medio.

La finca 13386, carece de plano de agrimensura y en su primera inscripción de dominio se indican sus colindan-

cias de la manera siguiente: al Norte, Carlota Oliva Guzmán; al Sur, David Celada Arrivilla; al Oriente, vía férrea; y al Poniente, campo de la feria local, camí no asfaltado a "Concepción" de por medio.

Las fincas 13885 y 13886 no han sido objeto de desmembraciones y hasta la fecha su respectiva superficie registrada no ha sufrido modificaciones.

c) Superposición de títulos:

La finca 6, se encuentra ubicada en la ciudad de Escuintla, al Norte de la zona densamente urbanizada de la misma. En la actualidad, dicho inmueble no se encuentra amojonado, ni cercado o demarcado físicamente y según lo que ya se indicó anteriormente, por el hecho de carecerse de un plano de agrimensura, resulta imposible definir con certeza la posición, longitud y orientación de todos sus linderos de propiedad, a excepción de su lindero Sur, que está fijado parcialmente por el lindero Norte de dos predios colindantes por aquel rumbo; así como una fracción de su lindero Norte que queda determinado por el límite Sur de los terrenos vecinos.

A través de análisis catastral, se logró deducir que el terreno amparado por la finca 6, tuvo originalmente una forma trapezoidal aproximada, como se indica en el Gráfico N° 4-1, con un promedio de 267 metros de largo (Oriente a Poniente), por 82 metros de ancho (Norte a Sur), pero con esas dimensiones el área identificada resulta de 23555 metros cuadrados (3 Mz. 3710.74 Vrs²), que es sensiblemente menor que la superficie registrada de 4½ manzanas (31443.23 M²), presentando una diferencia en defecto de 7888.23 M² (11289.25 Vrs²), equivalente al 25.1 % del área inscrita.

En fechas no precisadas, al terreno en cuestión le fueron cercenadas tres fracciones de su área física, (identificadas con las letras A, B y C en el Gráfico No. 4-1), las cuales nunca se operaron como desmembraciones de la finca 6 en el Registro de la Propiedad. La primera, (letra A), de aproximadamente 2400 m², fue ocupada en el extremo oriental del terreno, por el derecho de vía del ferrocarril, al ser construido éste. La segunda, (letra B), con una extensión aproximada de 1560 m², atravesó el terreno en dirección de Sur a Norte, al prolongarse la 4a. avenida de la ciudad de Escuintla. La tercera (letra C), de 3500 m² aproximados, fue utilizada, conjuntamente con el terreno colindante (letra X en el Gráfico

Nº 4-1), para la construcción de un edificio escolar.

En consecuencia, la superficie física de la finca 6, que dó reducida a dos fracciones separadas entre sí, que son: la fracción D, constituida por las áreas D1 y D2 (Gráfico Nº 4-1), y comprendida entre el derecho de vía del ferrocarril y la ha. Avenida; y la fracción indicada con la letra E en el citado Gráfico, situada al Poniente de la misma ha. avenida.

Sin embargo, el título supletorio registrado como finca 12678, se ubica en la fracción indicada como D1 en el Gráfico Nº 4-1, la cual, según lo antes señalado, forma parte de la superficie física remanente de la finca 6. Por consiguiente, la finca 12678 está superpuesta a la finca 6, pues ambos títulos, igualmente vigentes en el Registro de la Propiedad, amparan simultáneamente a un mismo terreno, lo que constituye una anómala duplicidad registral.

d) Permuta y pérdida de garantía registral:

La finca 51, antes de su cancelación, estaba localizada en la fracción indicada con la letra I en el Gráfico Nº 4-1, y la finca 328 original comprendía las identificadas con las letras F, G y H en el mismo Gráfico.

Por convenio celebrado en el año 1949 entre la Municipalidad de Escuintla y el señor Aurelio Celada Hernández, en esa época propietario de las fincas 51 y 328, se dispuso la permuta que se pactó de la manera siguiente: el señor Celada Hernández cedió a la Municipalidad el predio constituido por las fracciones que se identifican con las letras F y G (Gráfico No. 4-1), y a cambio, la Municipalidad otorgó al señor Celada Hernández el terreno que se indica como D2 en el mismo Gráfico.

El terreno cedido a la Municipalidad, fue desmembrado de la finca 328 y, según lo que ya se hizo notar anteriormente, dicha fracción quedó inscrita en el Registro de la Propiedad como finca 5172, el 15 de marzo de 1949, a favor de dicha corporación, cuyas autoridades dispusieron posteriormente destinar la fracción G para prolongar hacia el Norte la ha. avenida de la Ciudad, quedando la fracción F como parte del campo de la feria municipal.

La fracción D2 que correspondió al señor Celada Hernández, no se inscribió a su favor en el Registro de la Propiedad, por haberse permutado en el entendido de que se trataba de un "Terreno sin registro", aunque ya se ha demostrado a través del análisis catastral, que la indica -

da fracción está comprendida dentro del cubrimiento de la superficie original de la finca 6 y por lo tanto, debió haber sido operada como una desmembración de ésta.

Resulta interesante transcribir lo que al respecto expone el Ing. Rolando Aguilar Girón: "Sin embargo, es evidente que la Municipalidad de Escuintla desconocía la situación real de sus derechos sobre esta última fracción, puesto que en el folio 250 del libro de Actas No. 18-C, se expresa que se desmembraría de la finca 940, folio 223, libro 21 de Escuintla, lo cual habría sido totalmente anómalo, ya que este título ampara a un terreno distinto. La Municipalidad rectificó parcialmente ese error, pues en la Escritura Pública que formalizó la mencionada permuta, se hace constar que el predio cedido por la Municipalidad al señor Celada Hernández carece de título inscrito, lo que tampoco es cierto". (52)

Como consecuencia de la referida permuta, el señor Celada Hernández resultó perjudicado por la pérdida de su garantía registral, inconveniente que también se transmitió con posterioridad a sus herederos.

"Los derechos cedidos por la Municipalidad al señor Aurelio Celada Hernández, provenientes de una permuta pactada entre ambos, no fueron inscritos en el Registro de la Propiedad. Esta omisión tuvo su origen en el desconocimiento del citado cuerpo edilicio con respecto a sus propios derechos sobre la finca 6, folio 26, libro 97 Antiguo. Por esa causa, cuatro de los sucesores del señor Celada Hernández carecen injustamente de garantía inmobiliaria, pues en la posterior partición de los bienes heredados les correspondió a cada uno de ellos una fracción del inmueble sin registrar". (53)

La finca 51 (fracción I, Gráfico N.º 4-1) y el de la finca 328 (fracción H), fueron unificadas para formar la finca 13466, inscrita proindivisa a favor de los seis sucesores del señor Celada Hernández, en la forma que ya se indicó en el inciso "b" del presente ejemplo.

La partición de los bienes acordada por los herederos al liquidar la proindivisión, comprendió la totalidad del terreno integrado por las fracciones H, I y D2, el cual fue parcelado en seis lotes iguales de 1740 m² cada uno, orientados transversalmente con su longitud mayor en dirección Este-Oeste.

Los dos lotes ubicados al extremo Norte, fueron desmembrados de la finca 13466 y adjudicados a cada uno de los dos primeros copropietarios. El tercer lote quedó cons-

(52) AGUILAR GIRÓN, ROLANDO. "Análisis catastral de derechos de propiedad. Aplicación en un caso de litigio en Escuintla, Guatemala". Guatemala, Instituto Geográfico Nacional, - División de Catastro, octubre, 1972. p. 67.

(53) *Ibid.* p. 77.

titudado por el resto de la finca 13466, inscrita a favor del tercer condueño, con el complemento de una extensión no registrada de 554 m² de la fracción D2. Los tres últimos lotes situados al extremo Sur del terreno en cuestión, también carentes de inscripción registral, fueron adjudicados a los restantes tres condueños.

Por consiguiente, se demuestra que no existe correspondencia entre los derechos registrados y la forma física actual de los inmuebles analizados y además, no resulta justificable que cuatro de los herederos hayan sido afectados al quedar sin el respaldo tutelar de la inscripción en el Registro de la Propiedad, puesto que la fracción D2 permutada a favor de su antecesor por la corporación municipal, tendría que haberse desmembrado de la finca 6, conservando el tracto sucesivo registral.

e) Conclusión:

Es evidente que las descripciones asentadas en el Registro de la Propiedad para las fincas citadas en el presente ejemplo, son completamente defectuosas, pues casi en su totalidad sólo hacen referencia a su extensión superficial (en forma por demás dudosa e imprecisa), así como a los nombres de los colindantes existentes en la fecha de su respectiva primera inscripción de dominio, los cuales, aparte de que ya perdieron actualidad, no guardan correlación mutua y tampoco permiten definir la forma y dimensiones perimétrales de los inmuebles.

De las fincas antes enumeradas, únicamente dos cuentan con plano de agrimensura, pero uno de éstos fue levantado por empírico y presenta graves defectos de orden técnico, que lo hacen inservible para la correcta identificación del predio que intenta describir.

Por esos motivos, no es posible precisar la posición, orientación y longitud de los linderos originales de las fincas consideradas, en especial los de la finca 6, que es el objeto central del presente ejemplo.

El desconocimiento de sus propios derechos por parte de un titular registral (en este caso la Municipalidad de Escuintla), es la causa primordial de que se produjera la doble titulación de la fracción D1 (Gráfico 4-1), pues el título supletorio registrado como finca 12678 se brepuso su extensión a la finca 6, previamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

Dicho desconocimiento ocasionó el error conceptual cometido por el Juez que tuvo a su cargo las diligencias de titulación supletoria, en cuyo trámite tuvo que haber

comparecido la Municipalidad de Escuintla, en su doble calidad de autoridad jurisdiccional y propietaria, pudiendo hacer valer sus derechos prioritarios, para evitar que el tribunal dictaminara en favor de la emisión del título supletorio que en este caso, era improcedente.

El Registro de la Propiedad no tuvo ninguna responsabilidad en la duplicidad registral que se produjo, pues de acuerdo con sus funciones, se concretó a dar ingreso a un título legalmente expedido, procediendo a su inscripción en los libros respectivos y asignándole el número 12678 que le correspondió, pero sin tener la obligación, ni contar con los medios técnicos para establecer la existencia de derechos ya registrados sobre el mismo inmueble.

Tampoco puede hacerse directamente responsables a los funcionarios que en esa época representaban a la Municipalidad de Escuintla, pues, siendo ésta una entidad corporativa y dado que sus integrantes no son permanentes, sino renovados periódicamente, sus actuaciones quedan limitadas dentro del término del ejercicio de sus cargos, de manera que en la práctica, dichos funcionarios no están enterados de la totalidad de actividades desarrolladas por sus antecesores, llegando en algunas oportunidades al extremo de contradecir con actos propios, lo realizado por corporaciones anteriores. Por lo tanto, la única deducción que se hace obvia, es que, en lo relativo al control de los bienes de su propiedad, existe una notoria deficiencia administrativa por parte de la Municipalidad, acumulada a lo largo de muchos períodos edilicios. En descargo de la Municipalidad de Escuintla puede decirse además, que el defecto señalado no le es exclusivo, sino la padecen en forma generalizada casi todas las Municipalidades de la República.

A las mismas causas se debió también la pérdida de la garantía registral que afecta a los actuales propietarios de la fracción D2 (Gráfico N° 4-1), como consecuencia de la permuta pactada entre su antecesor y la Municipalidad de Escuintla, en los términos ya puntualizados anteriormente.

En consecuencia, se concluye que problemas como los expuestos se producen por la falta de una Institución pública que tenga a su cargo el control oficial de los aspectos físicos de los inmuebles, como un complemento o-

bligado del Registro de la Propiedad, al que compete la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales, pero carece de la capacidad para atender lo referente a la descripción e identificación de dichos bienes.

Se advierte además que, en las condiciones actuales, la situación legal de la fracción D2 (Gráfico N° 4-1), tiene de a agravarse, pues es lógico suponer que los adjudicatarios de los cuatro lotes en que se subdividió, pueden considerarse con derecho para promover su respectiva titulación supletoria al tenor de la ley de la materia y, de persistir las circunstancias presentes, obtener la resolución favorable de parte del tribunal competente, en cuyo caso, se produciría la superposición de los cuatro nuevos títulos a la finca 6, adicionándose a la duplicidad registral ya existente sobre la misma, desde la inscripción de la finca 12678.

f) Solución recomendada:

Para normalizar el estado legal de los predios involucrados en el presente ejemplo, a manera de conseguir la concordancia de los títulos con el terreno, tendría que realizarse una serie de operaciones registrales y topográficas, tendientes a establecer la coincidencia de los datos asentados en las inscripciones del Registro de la Propiedad, con la realidad física.

Inicialmente, admitiendo la imposibilidad de establecer las causas y remediar la diferencia en defecto detectada para la superficie física de la finca 6, con relación a su área inscrita, debe procederse a efectuar su replanteo sobre el terreno, conforme a la posición de sus linderos deducida del análisis catastral, como se indica en el Gráfico N° 4-1, para que con base en su extensión topográfica real, se efectúe la necesaria rectificación del área original asentada en la primera inscripción de dominio de la indicada finca en los libros del Registro de la Propiedad.

A continuación, las fracciones A, B y C (Gráfico N° 4-1) deben ser deslindadas y, previas las correspondientes formalidades de ley, inscritas en el Registro de la Propiedad como desmembraciones de la finca 6, a favor de la empresa Ferrocarriles de Guatemala, Municipalidad de Escuintla y la Nación, respectivamente. De la misma manera, la fracción G debe desmembrarse de la finca 5172, a

favor de la Municipalidad de Escuintla, conservando el resto de dicha finca a nombre de esa corporación, para amparar la fracción indicada con la letra F.

Con respecto a la fracción D1, cabe transcribir la recomendación propuesta por el Ing. Rolando Aguilar Girón: "Para resolver la anomalía registral que representa la superposición del título supletorio inscrito como finca 12678.... a la finca 6...., dicho título supletorio debe ser cancelado en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, para no perjudicar los derechos adquiridos por el señor Toribio Itzep Ajtún, la Municipalidad de Escuintla deberá otorgarle un nuevo título amparando la misma fracción de 1,740 metros cuadrados que actualmente pertenece al citado propietario y registrándolo como desmembración de la finca 6....". (54)

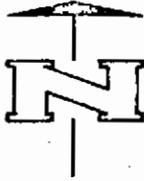
Además se transcribe lo que se refiere a la fracción D2: "La Municipalidad de Escuintla, reconociendo los derechos no inscritos que correspondían al señor Aurelio Celada Hernández, deberá otorgar un título que legalice al predio actualmente sin registrar, proveniente de la permuta pactada entre ambos. Este título deberá amparar a una fracción de 5,774 metros cuadrados que tendrá que ser operada en el Registro de la Propiedad como desmembración de la finca 6.... Dicha fracción quedaría distribuida entre los herederos del señor Celada Hernández, en la siguiente forma: a Ester, Juana e Isaac Celada Arrivillaga, 1,740 metros cuadrados para cada uno y a David Celada Arrivillaga, el resto de 554 metros cuadrados, de acuerdo con lo establecido en el asiento N° 594, folio 338, del diario 725". (55)

Por su parte, la Municipalidad de Escuintla tendría que realizar los trámites legales que sean necesarios, para que se adjudique a su favor la sexta parte de los derechos sobre la finca 6 que permanecen registrados a nombre de una condesa ausente, de manera que dicha corporación se constituya en definitiva como única propietaria de esa finca, o se clarifique la situación legal de la misma.

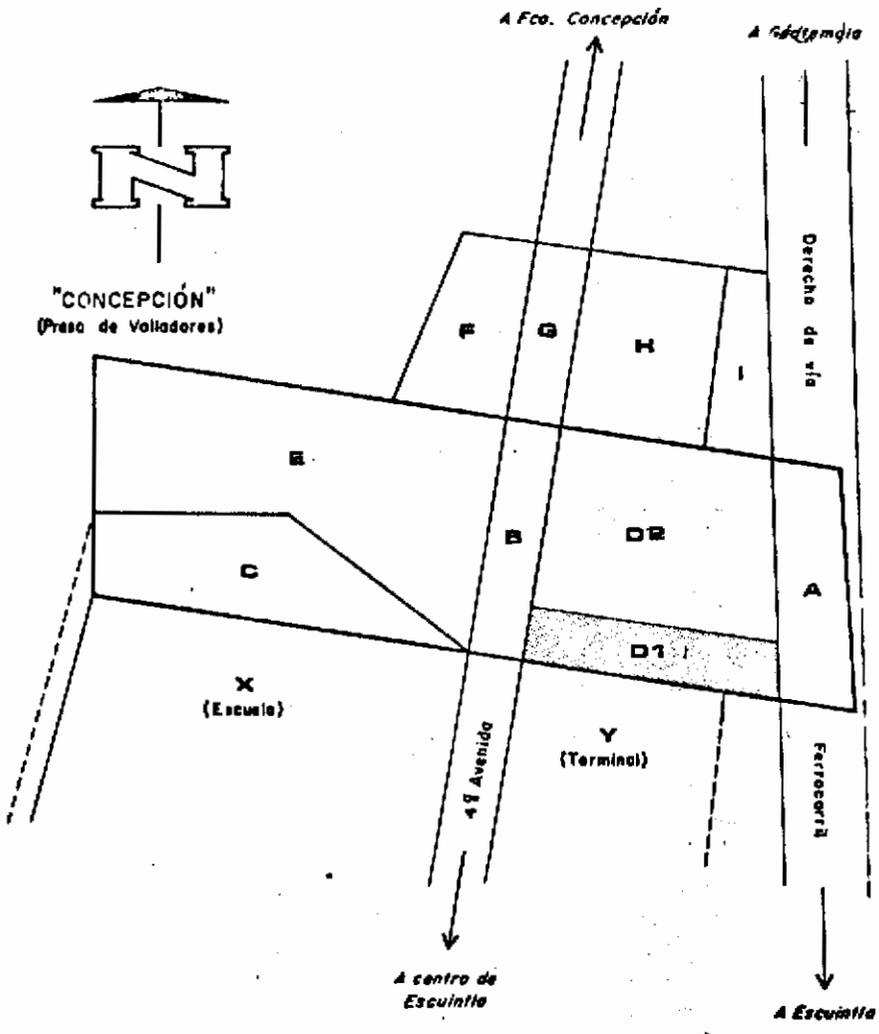
El resto físico de la finca 6, quedaría reducido a la fracción indicada con la letra E en el Gráfico N° 4-1, la que debidamente amojonada y con su superficie real determinada en forma correcta y hecha constar en el Registro de la Propiedad, continuaría integrando el patrimonio de la Municipalidad de Escuintla.

(54) Ibid. p. 82.

(55) Ibid.



"CONCEPCIÓN"
(Prasa de Valladores)



ESCALA 1:2,000



NOTA:
Las líneas gruesas indican el
perímetro original deducido para
la finca 6, folio 26, libro 97 Ant.

FUENTE:
Archivo de la División
de Catastro del Instituto
Geográfico Nacional.

4.2.3. EJEMPLO N° 3: (56)

a) Historia Registral:

Con base en escritura otorgada el 28 de mayo de 1904 por el Síndico Municipal de Escuintla, se efectuó la primera inscripción de dominio de la finca 458, folio 95, libro 19 de Escuintla (que en lo sucesivo se indicará finca 458), la que quedó registrada el 1° de junio de 1904 a favor de Miguel Monroy y con las colindancias siguientes: al Norte, 32 varas (26.75 m.) con Ramona Linares; al Sur, 32 varas con lotes Nos. 8 y 9, calle al medio; al Oriente, 44 varas (36.78 m.) con lote N° 13; y al Poniente, 44 varas con lote N° 11. Se carece de plano de agrimensura que indique su área y señale la orientación de los linderos de propiedad, de manera que, asumiendo que se trata de un rectángulo, su superficie original resulta de 1408 varas cuadradas (983.82 m²).

A la finca 458 le fue operada una desmembración que se registró el 10 de enero de 1929 como finca 3236, folio 211, libro 36 de Escuintla (finca 3236), asparando un terreno con las colindancias siguientes: al Norte, 30 varas (25.08 m.), con Alfonso López; al Sur, 30 varas con Rafael Pellecer; al Oriente, 44 varas (36.78 m.) con Pedro Rivera; y al Poniente, 44 varas con Adolfo Ramos. Tampoco se dispone de plano de agrimensura, por lo que se asume que tiene forma rectangular, con una extensión deducida de 1320 Vrs² (922.34 m²).

La finca 458 continúa vigente en el Registro de la Propiedad a favor de los titulares de la segunda inscripción de dominio (Pedro Rivera y condueña), asentada el 14 de mayo de 1926, y desde esa fecha no ha sido objeto de ninguna otra operación. Por lo tanto, descontando de su área original, la de la finca 3236 desmembrada, se deduce que la finca 458, tiene un remanente de 88 Vrs² (61.48 m²). Sin embargo, a través del análisis catastral se pudo establecer que dicho resto ya no existe físicamente en el terreno.

A su vez, la finca 3286 sufrió tres desmembraciones que quedaron registradas como fincas 9627, 10025 y 10178; folios 149, 49 y 204; libros 75, 77 y 77 de Escuintla, respectivamente, las que fueron inscritas en su orden, el 2 de julio de 1959, el 22 de diciembre de 1959 y el 19 de abril de 1960.

La primera (finca 9627), carece de plano de agrimensura y únicamente aparece descrita por sus colindancias, que son las siguientes: al Norte, 18.50 m. (22.13 Vrs),

con la Escuela "José Martí"; al Sur, 13.30 m. (21.39 varas), con saldo de la finca; al Oriente 12.50 m. (14.95 Vrs.), con Anastasio Castellanos; y al Poniente, 12.50 m. con saldo de la finca. Con esas dimensiones, y en el supuesto de que el terreno tuviera la figura de un trapecio regular, su área sería de 230 m^2 (329.16 Vrs^2).

La finca 10025 tiene registrado un plano firmado por el Secretario Municipal de Escuintla, que no indica orientación de los linderos, área, escala, fecha de levantamiento, ni descripción y además, muestra invertidos los puntos cardinales Oriente y Poniente. En su primera inscripción de dominio se detallan sus colindancias como sigue: al Norte, 9.40 m., con escuela tipo federación "José Martí"; al Sur, 11.10 m., con Mariano de Jesús Navarro, la. calle de la ciudad al medio; al Oriente, 40.60 m., con Leandro Felipe Hernández y Margarita Panaza Marrero; y al Poniente, 40.60 m. con Juan Rubén Soto. Con las dimensiones dadas, considerándolo como un trapecio regular, el área del terreno debería ser 416.06 m^2 (595.44 Vrs^2), aunque en su primera inscripción de dominio se asienta que la indicada finca tiene una superficie de 439.30 m^2 (628.70 Vrs^2).

La finca 10178 tampoco posee plano de registro y en su primera inscripción de dominio sólo se describe por sus colindancias, que se transcriben a continuación: al Norte, 18.07 m., con Leandro Felipe Hernández; al Sur, 3m. con la 1a. calle Poniente primeramente y en seguida 15m. con saldo de la finca; al Oriente, 27.70 m. con Anastasio Castellanos; y al Poniente, primeramente 3m. con José Luis Maltez y después 2h.70 m. con la finca matriz. Se interpreta que el terreno, ubicado al Sur de la finca 9627, tiene la forma de una "L" invertida y suponiendo que todos sus ángulos son rectos, se obtiene una superficie de 128.31 m^2 (183.63 Vrs^2).

En consecuencia, se deduce que el área remanente con la que sigue vigente la finca 3286, descontando las tres desmembraciones, es de 124.73 m^2 , equivalentes a 178.51 Vrs^2 .

La extensión superficial de las fincas 9627, 10025 y 10178 no ha sufrido modificaciones, en virtud de que a las mismas no se les han operado desmembraciones.

Con excepción de la finca 10025, a ninguna de las fincas citadas les aparece consignada su área en su respectiva primera inscripción de dominio, limitándose su descripción a la cita de sus colindancias, en la forma antes indicada.

b) Análisis:

A la finca 458, consistente en un terreno de 32 x 44 varas, se le desmembró la finca 3286 que ampara una fracción de 30 x 44 varas, de manera que la finca matriz que dó reducida a una pequeña franja de 2 x 44 varas (88 Vrs², equivalentes a 61.48 m²), que estonio vigente en el Registro de la Propiedad, ya no existe físicamente.

Se produce entonces una contradicción, pues la finca 458 continúa teniendo vigencia registral, amparando derechos reales que no están aplicados al terreno. Por lo tanto, es conveniente efectuar un análisis de su historia física, para establecer las causas de esa discrepancia.

En efecto, a la finca 3286 le fueron operadas tres desmembraciones registradas en su oportunidad con los números de fincas 9627, 10025 y 10178. El lindero Norte de las dos primeras, coincide con el límite por ese rumbo de la finca 3286, cuya longitud era de 25.08 m. (30 varas), y que también es la misma línea limítrofe de la finca 458, la cual, según lo antes indicado, tenía una dimensión de 26.75 m. (32 Vrs.). Sin embargo, la suma de las longitudes de los linderos Norte de las fincas 9627 y 10025, resulta de 27.90 m., que es de 2.52 m. más grande que la dimensión registrada para la finca 3286. Aún más, dicha suma excede en 1.15 m. a la dimensión disponible en la finca 458, matriz original.

Los límites orientales de las fincas 9627 y 10178, debieran coincidir con el lindero Oriente de la finca 3286 de la que se desmembraron, cuya longitud era de 36.78 m. (44 Vrs.), pero al sumar las dimensiones de dichos límites de propiedad, se obtiene una longitud total de 40.20 m., que es 3.42 m. mayor que la medida registrada para la finca matriz.

Por otra parte, el lindero Poniente de la finca 10025 es el mismo que limitaba por ese rumbo a las fincas 3286 y a su matriz, finca 458, con una longitud de 36.78 m. (44 Vrs.). En consecuencia, también es anómalo que la finca 10025 haya sido registrada con una dimensión al Poniente de 40.60 m., excediendo en 3.82 m. a la longitud disponible en las indicadas fincas matrices.

En vías de aclaración, cabe agregar que mediante el análisis catastral, se logró establecer que el colindante al Oriente, que en la primera inscripción de dominio de la finca 458 se indica como "lote N^o 13", corresponde a la finca 459, folio 97, libro 19 de Escuintla (finca 459), registrada actualmente a favor del se^{or} Anastasio Castellanos, según su 7a. inscripción de dominio de fe-

cha 30 de octubre de 1937. Además, se constató que la finca 940, folio 223, libro 21 de Escuintla (finca 940), es colindante por los rumbos Norte y Poniente de la finca 458 y por lo tanto, también lo es de la finca 3286 y de la 10025 derivada de la misma.

c) Conclusión:

Salta a la vista los graves defectos que presentan las descripciones que para las fincas analizadas, se asientan en las inscripciones del Registro de la Propiedad. Con los datos consignados, sería imposible reconstruir con exactitud sobre el terreno los linderos de dichas fincas, pues los mismos, además de las gruesas diferencias dimensionales señaladas anteriormente, no hacen referencia a la orientación de las líneas perimetrales, ni especifican el valor de los ángulos interiores de los polígonos, de manera que con las longitudes dadas, podrían adoptar en el espacio diversas formas geométricas cuyas áreas, lógicamente, serían muy distintas.

Además, la omisión de las áreas en la primera inscripción de dominio de las fincas citadas, contraviene lo dispuesto en el artículo 1131 del Decreto-Ley 106 (artículo 83 del Decreto-Ley 218), que recoge las disposiciones que al respecto contenían el Código Civil de 1877 y el Decreto Legislativo N° 1932 ya derogados, en el sentido de que, entre otros datos, toda inscripción debe expresar la medida superficial del terreno.

En el caso analizado en el presente ejemplo, se hace evidente que el Registro de la Propiedad, sin medios para efectuar comprobaciones técnicas, procede a la inscripción de inmuebles correlativos cuyos datos descriptivos son incompatibles entre sí, y a pesar de que se conserva el tracto sucesivo registral, su realidad física resulta totalmente falseada, al producirse la superposición o traslape de los derechos reales inscritos.

"En resumen, las fincas 9627 y 10178..., están sobrepuestas al resto de la finca 458... A su vez, las fincas 10025 y 10178..., se sobreponen a la calle de propiedad municipal. Además, la finca 10025..., se traslapa con los derechos correspondientes a la finca 940..." (87)

El 10 de enero de 1929, al ser desmembrada, la finca 3286 tenía como colindante al Oriente a Pedro Rivera, que en esa fecha ya figuraba como copropietario de la nú

(87) AGUILAR GERON, ROLANDO. "Análisis catastral de derechos de propiedad. Aplicación en un caso de lido en Escuintla, Guatemala". Guatemala, Instituto Geográfico Nacional, División de Catastro, octubre, 1973. pp. 45-46.

mero 458. Sin embargo, las primeras inscripciones de las fincas 9627 y 10178 registradas en los años 1959 y 1960, respectivamente, citan en la colindancia Oriente a Anastasio Castellanos, desde el 30 de octubre de 1937 propietario de la finca 459, la cual sí colindaba con la número 458, pero nunca tuvo lindero común con la 3286. Por lo tanto, si la finca matriz 3236 no era colindante con la 459, tampoco podían serlo sus desmembraciones inscritas bajo los números 9627 y 10178, lo que demuestra que estas fincas, siendo posteriores, absorvieron en forma indebida el resto físico de la finca 458, haciéndola desaparecer en el terreno, aunque continúe vigente en el Registro de la Propiedad.

Si la longitud del lindero Norte de la finca 3286 era 25.08 m. (30 varas), al desmembrarse la número 9627 cuyo lindero Norte fue registrado con una medida de 18.50 m., únicamente le quedaron 6.58 m. disponibles por ese rumbo, de manera que la finca 10025 posteriormente desmembrada, no podía sobrepasar esa dimensión. Aún admitiendo como un hecho consumado el anómalo desplazamiento de la finca 9627 sobre el resto de la 458, cuya longitud original era de 26.75 m. (32 varas), el lindero Norte de la finca 10025 no tendría que haberse excedido de 9.25 m. de largo. Se concluye entonces, que al inscribirse esta finca con una dimensión de 9.40 m., para dicho lindero, se produjo su sobreposición a la finca 940, con la cual colinda por el rumbo Poniente.

Dado que los linderos Norte de las fincas 458 y 459 constituirían parte de una sola línea recta que conserva hasta la fecha su continuidad y alineamiento en el terreno, sin haber sufrido ninguna deformación, el hecho de que la finca 10025 haya sido registrada con una dimensión de 40.60 m. en sus linderos Poniente y Oriente, que rebasa la medida de 36.78 m. (44 varas) que tenían longitudinalmente tanto la finca 458 original, como la 3286, conduce a la conclusión de que el exceso dimensional señalado se produjo a expensas de la calle de propiedad municipal, hacia cuyo derecho de vía se efectuó ese desplazamiento.

Idéntico razonamiento es válido para explicar que la finca 10178 también está sobrepuesta a la calle municipal. Efectivamente, al desmembrarse de la finca 3286 la número 9627 con una dimensión de 12.50 m. en su lindero Oriente, sólo quedó un remanente en la matriz, de 24.28 m. por ese rumbo. Sin embargo, la finca 10178 al ser desmembrada con posterioridad, fue registrada haciendo constar que su límite oriental tiene una longitud de 27.70 m., lo que equivale a que dicha finca abarcó en

forma anómala una porción del derecho de la vía de la ca
lle pública.

En el terreno ajenís, el resto de la finca 3286 también
se apropió indebidamente de una fracción de la calle mu-
nicipal, al quedar su frente Sur alineado de hecho entre
las fincas 10025 y 10178.

V. EL CATASTRO.

5.1 ETIMOLOGIA

El origen etimológico de la voz catastro proviene del latín bárbaro "capitas-trum", registro del impuesto, derivado de caput, cabeza, porque en sus orígenes no fue sino la contribución impuesta a las personas y a los bienes. El Diccionario de la Lengua Española define el vocablo catastro como proveniente del italiano catastro y éste del latín capitastrum, de caput e itis que significa cabeza.

"Hoy está demostrado que la palabra catastum se deriva del griego katastichon y significa cuaderno de notas o libro de comercio" (58)

"Es probable que el concepto se derive del capitastrum, latín que se consideraba como una combinación de Capita Registrum (un registro de cápita), o unidades de terreno sujeto a contribución, - aunque diccionarios modernos afirman que el concepto se deriva de la palabra griega Katastikon, la que al pie de la letra quiere decir línea por línea y equivale, por tanto, a un registro de contribución" (59)

5.2 ANTECEDENTES HISTÓRICOS

El Catastro como institución tuvo orígenes con propósitos fiscales y los más antiguos documentos catastrales conocidos se remontan a 3,000 o 4,000 años A.C. y se atribuyen a caldeos, egipcios, fenicios y romanos. Dichos documentos aún en forma rudimentaria, constituyen un medio de control destinado a conocer la distribución de la tenencia de la tierra para recaudar la contribución que debía pagarse por su uso y explotación.

(58) NITTINGER, JOHANNES. "Cadastral surveying as an instrument of political, economic and social development". World Cartography, Vol. XIII, New York, United Nations publication Nº E.75.I.8, 1975, p. 21.

(59) CHRISTOFI, ANDREAS. "Establecimiento y fortalecimiento de servicios de levantamiento y cartografía catastrales". Informe del Seminario Interregional de las Naciones Unidas sobre levantamiento catastral y cartografía urbana, República Federal de Alemania, junio-julio, 1974. p. 297.

5.3 EVOLUCION EN GUATEMALA

En Guatemala, ya en la época precolombina existían rudimentos de delimitación de tierras, acordes al sistema socio-político de las distintas tribus. Durante la época colonial, el reparto de tierras tuvo carácter feudal y en consecuencia los controles inmobiliarios eran básicamente establecidos con el objeto de satisfacer la recolección de impuestos, situación que no tuvo variaciones fundamentales después de la independencia.

Desde finales de 1772, la Escribanía de Cámara del Gobierno comenzó a actuar en la colección de autos y providencias generales del denominado Juzgado Privativo de Tierras, aunque el Protocolo oficial de la Escribanía se inicia en el año 1784.

Posteriormente, por Acuerdo Gubernativo del 24 de abril de 1866, reformado en parte por el Acuerdo del 9 de enero de 1869 y aprobado por la Cámara el 16 de febrero de 1869, el gobierno ordenó la formación de un registro general de todas las medidas de tierras, con el objeto de evitar el deterioro del archivo de tierras existentes y la desaparición de documentos antiguos.

En la época subsiguiente a la revolución liberal de 1871, el gobierno presidido por don Miguel García Granados ya tenía una clara conciencia de la importancia de la agrimensura y de la función de los planos como elementos de control de los inmuebles, así como de la necesidad de iniciar el establecimiento del Catastro. En ese sentido, resulta ilustrativo el Acuerdo Gubernativo emitido el 20 de agosto de 1872 que en su parte conducente expresa: "Considerando las ventajas prácticas que ha dado ya esta primera parte del registro en la expedición de títulos de medidas y en la aclaración de cuestiones de tierras. Atendiendo a que este trabajo es una de las principales bases indispensables para la formación ulterior del catastro, obra que deberá emprenderse tarde o temprano, a causa de las grandes ventajas que de ello reportará al país, tanto bajo el punto de vista financiero, como en la mayor seguridad que tendrá la propiedad territorial, Considerando que por lo tanto es útil, conveniente y necesario que se continúe este trabajo..." (61)

(61) RECOPIACION DE LEYES DE LA REPUBLICA, Guatemala, Tipografía "El Progreso", 1881. Tomo I (1871-1876). pp. 134-135.

"Desde tiempos inmemoriales, los egipcios, los romanos, etc., se interesaron por conocer y controlar los inmuebles con fines fiscales y legales; los egipcios, con las constantes crecidas del río Nilo, tuvieron dificultades para reestablecer el dominio de la tierra una vez que las aguas habían regresado a su cauce normal, así que efectuaron medidas sobre el terreno que permitían la reconstrucción de la tenencia de la tierra. Los romanos, durante la primera monarquía, bajo el reinado de Servio Tulio por el año 580 A.C., iniciaron un censo del patrimonio con fines políticos y fiscales". (60)

En una referencia bíblica que data del año 456 A.C. (Antiguo Testamento, Libro de Esdras, Capítulo 4, versículos 11 al 13. Versión antigua de Casiodoro de Reina, 1569, con revisión de 1909), se utiliza el vocablo Catastro relacionándolo con los tributos -- por derechos de construcción, en un pasaje que se refiere a la reedificación de la ciudad de Jerusalem después del cautiverio de los israelitas por parte de los babilónicos y caldeos. En tiempos de Artajerjes, rey de Persia, se disponían los trabajos de reestructuración de la ciudad, los cuales fueron suspendidos a causa de una carta enviada al rey denunciando la evasión de tributos: "Ahora, notorio sea al rey, que si aquella ciudad fuere reedificada y los muros fueren establecidos, el tributo, pecho y rentas no darán y el catastro de los reyes será menoscabado".

Al evolucionar el concepto de propiedad determinándose que los señores o señores feudales no eran los únicos propietarios de la tierra, el Catastro se fué revelando en su importancia para los propietarios o poseedores, como un medio eficaz de prueba frente a terceros y adquiriendo relevancia dentro del ordenamiento jurídico.

En épocas más recientes, en Europa a mediados del siglo pasado, algunos países establecieron el Catastro continuando la tradición de estar orientado hacia fines puramente fiscales. Alemania, aprovechando las experiencias de otros países y en especial en base a las obtenidas en Francia con la aplicación del Código Napoleónico, conceptuó su Catastro con propósitos multifinalitarios. El folio real alemán constituye la primera intervención formal del Catastro en el ámbito legal.

(60) PORTA C., HUMBERTO, Raúl B, PALLAS y RUDOLF ELSTNER, Op. Cit. p. 1

Con la revolución liberal se produjeron cambios sustanciales en algunos órdenes y se debe a la visión futurista de los reformadores la creación del Registro de la Propiedad. El Poder Ejecutivo comisionó al Lic. Manuel Ubico para que formulara un proyecto de ley hipotecaria, que al ser concluido y previo dictamen de la Corte Suprema de Justicia, Colegio de Abogados, Sociedad Económica y Consejo de Estado, fué adoptado casi íntegramente por la Comisión Codificadora y se incorporó al Código Civil en el Título V que se refiere a la hipoteca en general. Dicho Código fué aprobado por Decreto Gubernativo número 176, promulgado el 8 de marzo de 1877, y comenzó a regir el 15 de septiembre del mismo año (62)

Con base en lo estipulado en los artículos 2064 y 2177 del citado Código Civil, se emitió el Acuerdo Gubernativo del 19 de junio de 1877, que dispuso el establecimiento de los Registros de la Propiedad con sedes en la ciudad capital y en las cabeceras departamentales de Quetzaltenango y Jutiapa (de los cuales solamente continúan en funcionamiento los dos primeros), marcando esa fecha la institucionalización del sistema registral guatemalteco.

"En materia del Registro de la Propiedad, además de otras características, conviene destacar tres que diferencian nuestro sistema de su ancestro español: la integración de las disposiciones reguladoras del Registro al derecho civil; la obligatoriedad de la inscripción en el Registro en el abandono de la teoría del título y el modo." (63)

Las reformas que posteriormente se han introducido a la legislación civil, no han modificado los lineamientos básicos de la estructura registral que, con ligeras variantes, permanecen vigentes en la actualidad y no obstante las limitaciones que ya se han señalado en cuanto a su efectividad en la correcta identificación del elemento físico de los bienes raíces, constituyen parte medular en la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

Por consiguiente, es importante destacar la creación del Registro de la Propiedad como un acontecimiento trascendental, que representa el más valioso antecedente en la búsqueda de la plena garantía de la propiedad y en la instauración de un eficaz sistema de control inmobiliario del país.

62) RECOPIACION DE LEYES DE LA REPUBLICA. Guatemala, Tipografía "El Progreso", 1881. Tomo II (1877-1881), p. 88

63) PERALTA MENDEZ, CARLOS ENRIQUE. Conferencia citada.

Con fecha 6 de mayo de 1878, se emitió el Decreto Gubernativo No. 210 por medio del cual se estableció la Sociedad Científica de Ingenieros de la República, en la cual tenían que inscribirse todos los Ingenieros para poder ejercer la profesión. El artículo 6o. de ese Decreto expresa: "El Director de la Sociedad de Ingenieros es revisor general de medidas y deslindes de tierras; a él pasaran todos los expedientes de terrenos baldíos o de propiedad particular y percibirá los emolumentos que produce este trabajo". En el artículo 8o. se describen las obligaciones del Director de la Sociedad de Ingenieros y en su inciso 3 se asienta: "Ayudar a la formación del catastro general de la República, para lo cual abrirá desde el día de la instalación de la oficina, un registro de la propiedad rural, por orden de departamentos y consignará en él, sacados de los expedientes que se le presenten en revisión, los datos relativos a linderos, área y valor de las propiedades, con anotación de los terrenos cultivados y de los eriales y baldíos". (64)

El 30 de julio del 1878, por Decreto Gubernativo No. 213, se puso en vigencia el primer Reglamento para trabajos de agrimensura. En su parte considerativa, dicho Decreto hace notar que el incremento y desarrollo de la agricultura ha demostrado la necesidad de emitir esta ley que "con la posible precisión y claridad garantiza la exactitud y formalidades de las medidas, deslindes, amojonamientos y demás operaciones de agrimensura que se relacionan con la adquisición y goce tranquilo de la propiedad territorial". En el articulado del mismo Reglamento, se estipulan los requisitos que deben observarse por parte de los Ingenieros al practicar operaciones de mensura y se indica la obligación de elaborar un plano del terreno medido, así como las especificaciones que deben satisfacerse. También se indican los procedimientos a seguir cuando se trate de la medición de terrenos particulares o baldíos, las formalidades de las actas de mensura y la formación del expediente respectivo, cuya revisión estaría a cargo del Director de la Sociedad de Ingenieros. Por su importancia, se transcribe el artículo 14, que textualmente dice: "Al medirse el linderó conocido de una propiedad, se observará si está o no conforme con los títulos o documentos fehacientes de donde dimana, no para alterarlo en manera alguna, sino con el objeto de que, con el rubro y extensión que realmente tenga, sirva de límite al terreno de cuya medición se trata". (65)

(64) RECOPIACION DE LEYES DE LA REPUBLICA. Guatemala, Tipografía "El Progreso", 1881. Tomo II (1877-1881), pp. 177-179.

(65) RECOPIACION DE LEYES DE LA REPUBLICA. Guatemala, Tipografía "El Progreso", 1881. Tomo II (1871-1881), pp. 184-188.

Con la revolución liberal se produjeron cambios sustanciales en algunos órdenes y se debe a la visión futurista de los reformadores la creación del Registro de la Propiedad. El Poder Ejecutivo comisionó al Lr. Manuel Urbico para que formulara un proyecto de ley hipotecaria, que al ser concluido y previo dictamen de la Corte Suprema de Justicia, Colegio de Abogados, Sociedad Económica y Consejo de Estado, fué adoptado casi íntegramente por la Comisión Codificadora y se incorporó al Código Civil en el Título V que se refiere a la hipoteca en general. Dicho Código fué aprobado por Decreto Gubernativo número 176, promulgado el 8 de marzo de 1877, y comenzó a regir el 15 de septiembre del mismo año (62)

Con base en lo estipulado en los artículos 2064 y 2177 del citado Código Civil, se emitió el Acuerdo Gubernativo del 19 de junio de 1877, que dispuso el establecimiento de los Registros de la Propiedad con sedes en la ciudad capital y en las cabeceras departamentales de Quetzaltenango y Jutiapa (de los cuales solamente continúan en funcionamiento los dos primeros), marcando esa fecha la institucionalización del sistema registral guatemalteco.

"En materia del Registro de la Propiedad, además de otras características, conviene destacar tres que diferencian nuestro sistema de su ancestro español: la integración de las disposiciones reguladoras del Registro al derecho civil; la obligatoriedad de la inscripción en el Registro en el abandono de la teoría del título y el modo." (63)

Las reformas que posteriormente se han introducido a la legislación civil, no han modificado los lineamientos básicos de la estructura registral que, con ligeras variantes, pervenecen vigentes en la actualidad y no obstante las limitaciones que ya se han señalado en cuanto a su efectividad en la correcta identificación del elemento físico de los bienes raíces, constituyen parte medular en la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

Por consiguiente, es importante destacar la creación del Registro de la Propiedad como un acontecimiento trascendental, que representa el más valioso antecedente en la búsqueda de la plena garantía de la propiedad y en la instauración de un eficaz sistema de control inmobiliario del país.

62) RECOPIACION DE LEYES DE LA REPUBLICA, Guatemala, Tipografía "El Progreso", 1881. Tomo II (1877-1883). p. 68

63) FIALTA MENDEZ, CARLOS ENRIQUE, Conferencia citada.

Como puede observarse, las disposiciones antes transcritas denotan que en 1878 existía el interés gubernativo de formar un sistema catastral en todo el país, para el control de los aspectos físicos de los bienes inmuebles, con la participación de los profesionales de la Ingeniería como responsables de las operaciones de agrimensura. Es notorio que el Gobierno estaba consciente de la necesidad de fortalecer la seguridad del tráfico inmobiliario, a través de la exactitud de las descripciones de los inmuebles, obtenidas por métodos técnicos, con el propósito de garantizar "la adquisición y goce tranquilo de la propiedad territorial". Además, la citada legislación ya contemplaba una obligación para los agrimensores en el sentido de constatar la concordancia de los aspectos legales contenidos en los títulos o documentos fehacientes, con la realidad física del terreno.

Por acuerdo Gubernativo de fecha 7 de enero de 1886, fue creada -- la Sección de Tierras como entidad encargada del ramo, dependiente del Ministerio de Gobernación y Justicia. Su reglamento organizativo fue emitido por acuerdo gubernativo del 19 de noviembre de 1886, en el cual se describe la integración y atribuciones del personal de la institución, para cuya Jefatura se estipula el requisito de ostentar el grado profesional de Abogado. Hasta la fecha, la Secretaría del Gobierno y la Sección de Tierras constituyen una misma -- institución que tiene a su cargo la autorización de todas las escrituras en que interviene el Gobierno, así como el trámite de los expedientes de medida, remeida, deslinde o enajenamiento de terrenos nacionales o particulares. También interviene en la tramitación de las denuncias de excesos de fincas rústicas y actúa como una oficina de legalización de derechos sobre la propiedad inmueble nacional, municipal y particular.

Al extinguirse la Sociedad Científica de Ingenieros de la República, la revisión de las operaciones de agrimensura fue encomendada a un revisor específico nombrado para cada caso por el Gobierno. El 16 de noviembre de 1889, se emitió el Acuerdo Gubernativo que en su artículo 1.º, dispone: "Establecer bajo la inmediata dependencia de la Secretaría de Gobernación y Justicia, una oficina de Ingenieros, cuyo objeto será revisar las medidas, remeidas, divisiones y deslinde de terrenos y de pertenencias miserias, que se practiquen por disposiciones de las autoridades administrativas". (66)

El Acuerdo Gubernativo de fecha 22 de marzo de 1892, dispone en su artículo 10.: "bajo la inmediata dependencia de la Secretaría de Fomento, habrá un Cuerpo de Ingenieros Oficiales que tendrá a su cargo la Dirección de Obras Públicas, la de Agronomía, la de Catastro y Geografía y la de Industrias". En su artículo 9o. se expresa "El Jefe de la Sección de Catastro y Geografía tendrá un segundo Ingeniero, cuatro ayudantes y un sirviente; y estarán a su cargo la dirección de las medidas, remedidas y deslinde de tierras y de pertenencias mineras, y la revisión de dichas operaciones, que manden practicar las autoridades administrativas, lo mismo que los trabajos preparatorios de la formación de planos catastrales". (67) La anterior disposición, originó la supresión de la Oficina de Ingenieros Oficiales y la de Ingenieros revisores, por Acuerdos Gubernativos de lo. de abril de 1892. (68).

Es importante observar que en el Acuerdo Gubernativo citado, ya se establece una clara vinculación entre el Catastro y la Geografía - lo que constituye un interesante antecedente que coincide con la actual ubicación de la entidad catastral como parte del Instituto Geográfico Nacional y denota que a finales del siglo pasado el Gobierno Central ya reconocía la necesidad de levantar planos catastrales como base para el conocimiento de la geografía del país.

Desafortunadamente, por razones de índole presupuestal, el Cuerpo de Ingenieros Oficiales tuvo una efímera existencia y las funciones de la Oficina de Catastro y Geografía fueron asumidas por la Oficina de Revisión, creada por Acuerdo Gubernativo del 26 de junio de 1893. Dicha disposición, en su parte considerativa expresa "que la Oficina de Catastro, a la cual estaba encomendada la dirección de las revisiones, tiene que cesar en sus funciones el 1o. de julio próximo entrante, como todas las demás del Cuerpo de Ingenieros Oficiales, cuyos sueldos ya no aparecen en el Presupuesto; y - que por la razón primeramente indicada, es necesario llenar el vacío que la supresión dejara". En su artículo 2o. el mismo Acuerdo indica: "La Oficina estará a cargo de un Ingeniero Oficial, que llevará la denominación de Revisor General, bajo la dependencia inmediata del Ministerio de Gobernación y Justicia. Deberá revisar las operaciones de medida, remedida, división y deslindes de terrenos y de pertenencias mineras que se practiquen por disposición de las autoridades administrativas". El artículo 6o., establece que

67) RECOPIACION DE LEYES DE LA REPUBLICA. Guatemala, Tipografía Nacional, 1894. Tomo XI (1892-1893). pp. 5-10.

68) *Ibid.*, pp. 20-21.

"Está obligado a la formación del catastro y registro de todas -- las medidas y planos". (69)

Por Decreto Gubernativo No. 483 de fecha 9 de febrero de 1894 (a probado y adicionado por Decreto Legislativo No. 238), se emitió la ley agraria sobre medidas y adjudicaciones de terrenos, que en tre sus considerandos señala: "Que también es conveniente inquirir el número de caballerías de que se compone cada departamento, para saber con exactitud la extensión de que cada uno consta y la superficie total de la República, formándose así el catastro general de indiscutible utilidad". El Artículo 1o. del citado Decreto, dispone: "Se organizará un Cuerpo de Ingenieros Topógrafos Oficiales, que se ocupará exclusivamente de la medida general de la superficie de la República y especialmente de inquirir, medir y de marcar los terrenos baldíos que existan en cada departamento...." En el artículo 2o. indica: "El mismo cuerpo de Ingenieros levantará el mapa exacto y especial de cada departamento, marcando en él las propiedades correspondientes a particulares y los lotes baldíos que existan en la forma que expresa el artículo anterior" y en el artículo 10, establece: "La oficina encargada del ramo, es to es, la Sección de Tierras, cuidará de anotar sobre el mapa los lotes que se fueren enajenando" (70)

Al analizar el Decreto anteriormente citado, se observa el interés del Gobierno en el sentido de determinar por medios técnicos, la extensión superficial de cada departamento, así como de la totalidad del territorio nacional, a la vez de reiterar la indiscutible utilidad del catastro general de la República. Además, ya se introduce una especialidad de los mapas catastrales, al indicar que se levantarían por departamentos y se delega en la Sección de Tierras el control de las mutaciones que fueran ocurriendo en los lotes, lo que equivale a la provisión de un mecanismo para la continua actualización y mantenimiento al día de dichos mapas. Sin embargo, no se proveyó a la Sección de Tierras de una implementación técnica apropiada, para que este control fuera efectivo.

Con base en el Decreto Gubernativo No. 483, se emitió la Ley Reglamentaria del Cuerpo de Ingenieros por medio del Decreto Gubernativo No. 485 del 14 de febrero de 1894 (aprobado y reformado por Decreto Legislativo No. 242), que en su artículo 1o. indica: "El le

(69) RECOPIACION DE LEYES DE LA REPUBLICA. Guatemala, Tipografía Nacional, 1981. Tomo XII (1893-1894) pp. 52-53 .

(70) Ibid. pp. 389-391.

levantamiento del mapa de la República se hará conforme a los principios de la ciencia, por medio de una red geodésica, midiendo se por lo menos tres grandes bases: una en el Quché; otra en Jutiapa; otra en Zacapa; y si fuere dable, otra en el Petén...". El párrafo final del artículo 2o. de la referida Ley, expresa: "con estos trabajos se iniciarán los del catastro, sin perjuicio de que al levantar se el mapa general de la república, se hagan las correcciones necesarias a su perfección". La misma Ley, dispone que el Cuerpo de Ingenieros se divida en dos Secciones: Una Central y otra Abulante, y en su artículo 4o., fija las funciones de la primera de ellas, de la manera siguiente: "corresponde a la sección central: 1o. La revisión de las medidas, repedidas y deslindes; 2o. Formación de los planos o mapas de cada departamento, llevando un libro especial para cada uno de ellos, en el que se consignarán por jurisdicción los detalles de las medidas, superficie, condiciones climatológicas y agrícolas y los datos estadísticos que puedan reunirse; 3o. Formación de los planos de vías de comunicación e hidrográficos de cada departamento, en escala grande o de 1:100,000; 4o. Levantamiento del mapa general de la República y del catastro general". (71)

Puede notarse que en el Decreto a que se hace referencia, ya se concebía un ambicioso plan de levantamientos cartográficos, geográficos y catastrales que, considerando el medio y la época en que fué emitida la disposición gubernativa, podría calificarse de visionaria, pues el hecho de establecer la condición inicial de que el mapa de la república tuviera como base una red geodésica nacional, implica un claro enfoque científico y técnico.

Ya se observa el criterio de que el catastro podría irse perfeccionando paulatinamente, en función de la calidad y exactitud de la obra cartográfica, a medida que avanzara el levantamiento del mapa general de la república. Además es de importancia señalar que las funciones asignadas a la Sección Central del Cuerpo de Ingenieros, relativas a la recolección de una serie de datos estadísticos referentes a los inmuebles y a las características climatológicas, agrícolas, hidrográficas, etc. del territorio nacional, resumidos y ordenados en mapas y registros descriptivos por departamento, tenían el propósito de iniciar un inventario fidedigno de la riqueza territorial y de los recursos de la naturaleza, lo que denota un avanzado concepto de importancia de un sistema catastral de control inmobiliario, que atendiendo a los aspectos físicos de los bienes y raíces y complementando con la cartografía la geografía y la agrimensura, pudo haber evolucionado para constituir un centro nacional de información territorial.

(71) Ibid. pp. 398-401.

Es de lamentar que los anteriores objetivos no se hayan concretado, puesto que de haberse llevado a cabo en forma sistemática los trabajos previstos, el catastro habría quedado integrado con un eficaz complemento del Registro de la Propiedad, evitando las anomalías registrales relativas a la forma física de los inmuebles, mediante el levantamiento correlativo de planos de agrimensura, en concordancia con los respectivos derechos de dominio. Al mismo tiempo, se ha ce evidente que desde 1894 hasta la fecha, se pudo haber recopilado un volumen considerable de estadísticas inmobiliarias y de recursos naturales, de manera que en la actualidad se dispondría de un valioso cúmulo de información de enorme importancia para la planificación del desarrollo del país.

La propia legislación promulgada en materia agraria y de agrimensura, permite hacer algunas deducciones para tratar de encontrar una explicación acerca de las razones que impidieron la efectividad de las disposiciones que, con tan amplios alcances y proyecciones fueron emitidas por el gobierno a finales del siglo pasado. Desde luego, también deben considerarse las limitaciones de orden tecnológico que se afrontaban en esa época.

En efecto, tanto el Reglamento para Trabajos Topográficos emitido por Acuerdo Gubernativo del 8 de febrero de 1890, como la Ley Reglamentaria y Arancel para Ingenieros Topógrafos, aprobada por Acuerdo Gubernativo de fecha 17 de febrero de 1925 y posteriormente la Ley Reglamentaria para trabajos de Agrimensura (Decreto Gubernativo No. 1786, del 14 de febrero de 1936, que continúa vigente), constituyen regulaciones de los procedimientos que deben observarse por los Ingenieros al practicar operaciones de medición de terrenos o trabajos de topografía y agrimensura en general. Las disposiciones antes mencionadas contienen las normas a seguir para el caso específico de la medición de un inmueble en particular, pero no contemplan el levantamiento masivo y sistemático de todos los inmuebles comprendidos en el territorio nacional, como se requiere para el establecimiento de un sistema catastral de control inmobiliario. No obstante que las leyes citadas incluyen la provisión de que al efectuarse la medición de un inmueble se observe la concordancia entre los títulos de donde dimanen los derechos del propietario y de los colindantes, esto no siempre es efectivo ya que tratándose de mediciones independientes, sin una vinculación absoluta con el terreno y realizadas con mucho tiempo de intervalo entre sí, están sujetas a diversas circunstancias que puedan dar lugar a que se presenten inseguridades en la determinación de un límite común entre dos propiedades, lo que ocasiona muchas veces el traslape o superposición de dos o más mediciones, aunque internamente posean una elevada exactitud matemática. Además, es notorio

que los referidos Reglamentos estaban destinados a satisfacer primordialmente los requerimientos para el reparto y adjudicación de tierras baldías, vacantes o de excesos, y en tal virtud fueron condicionados a los fines de la legislación agraria emitida en su oportunidad. Lo anterior se confirma con lo asentado en el único considerando del Decreto Gubernativo No. 1786, que literalmente expresa: "que el reglamento de Ingenieros Topógrafos que actualmente rige, aprobado por el Acuerdo Gubernativo de fecha 17 de Febrero de 1925, presenta deficiencias que deben subsanarse, no solo para que abarque todas las incidencias que ocurren en los trabajos de agrimensura, sino también para armonizarlo con la Ley Agraria recientemente emitida". (72)

La misma legislación agraria por ser de naturaleza distinta, tuvo como consecuencia la anulación de los objetivos que se perseguían a la instauración del catastro a nivel nacional. Al promulgarse la Ley Agraria por decreto gubernativo No. 1784, de fecha 10 de febrero de 1936 (sobrogada por Decreto Legislativo No. 2159) quedaron derogadas varias leyes anteriores, sus reformas y reglamentos, entre ellos el Decreto Gubernativo No. 483 y consecuentemente, también el Decreto Gubernativo No. 485, cuyos alcances favorables quedaron interrumpidos con el cese de su vigencia. Las leyes agrarias emitidas con posterioridad, como es el caso de la Ley de la Reforma Agraria (Decreto 900 del Congreso de la República), el Estatuto Agrario, (Decreto Presidencial No. 559), y la Ley de Transformación Agraria, (Decreto No. 1551 del Congreso de la República en vigor), por ser ajeno a sus propósitos, ya no contemplaron ninguna estipulación relativa al catastro del territorio nacional, que en ese aspecto, quedó desamparado por el ordenamiento legal del país.

Sin embargo, el gobierno de la república, atendiendo a la necesidad de contar con planos de agrimensura como un medio de identificación de los inmuebles, en concordancia con los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, emitió el Decreto Gubernativo No. 2476, de fecha 13 de Diciembre de 1940, que en sus considerandos expresa: "que para garantizar en forma más eficiente la propiedad, conviene que además de los datos relativos a extensión y colindantes, los bienes raíces que son objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble se identifiquen por medio del plano topográfico". En su artículo 10. el mismo decreto dispone: "con el testimonio de la escritura de traspaso de dominio de un inmueble, sin perjuicio de lo prescrito en

el artículo 1082 del Código Civil, deberá presentarse el plano de la propiedad cuando se trate de obtener la primera inscripción de fincas, ya sean urbanas o rústicas, que se originen de desmembraciones o particiones, siempre que el valor de la nueva finca, si es urbana, exceda de trescientos quetzales, y si es rústica, tenga una extensión mayor de una caballería o sean 45 hectáreas, 2 áreas y 79.14 centiáreas; y, en todo caso, cualquiera que se a su valor o extensión, si la finca se forma en virtud de lotificación o parcelamiento". Además, en su artículo 40., establece: "los planos se conservarán en el Registro de la Propiedad Inmueble debidamente clasificados, de la misma manera empleada para coleccionar las copias y duplicados de los documentos que inscribe, numerándolos por orden correlativo en su registro". (73)

El Decreto Gubernativo citado, hace resaltar la importancia de que los bienes raíces sean descritos mediante el plano topográfico para fortalecer la garantía de la propiedad; pero, según se ha señalado en el numeral 4.1 de esta tesis, dicha disposición omite el requisito de adjuntar plano para la inscripción de fincas formadas por la unificación de dos o más inmuebles y tampoco lo exige para el caso de fincas rústicas menores de una caballería o urbanas de un valor inferior a trescientos quetzales. En virtud de lo prescrito en la misma ley, el Registro de la Propiedad recibe los planos presentados, que luego clasifica y simplemente los archiva, sin -- comprobar la veracidad de su contenido, por carecer de los medios técnicos para hacerlo. De esta manera, en el Registro de la Propiedad se va acumulando en forma dispersa, una serie de planos que no guardan ninguna relación entre sí y no llenan funcionalmente su cometido como elementos de control de la forma física de los inmuebles.

Todos los antecedentes a que se han hecho referencia demuestran que en algunas épocas ha existido a nivel gubernativo un criterio bien cimentado acerca de la importancia del catastro como parte del régimen de control inmobiliario que, con base en una fehaciente identificación de los bienes raíces, garantiza en forma eficaz la propiedad. Desafortunadamente, la evolución del catastro en Guatemala ha carecido de continuidad y al mismo tiempo sus verdaderos objetivos han sido desvirtuados al orientarse hacia un solo fin es-

(73) RECOPIACION DE LEYES DE LA REPUBLICA. Guatemala, Tipografía Nacional, 1942. Tomo LIX (1940-1941) pp. 272-274.

Hasta en años relativamente recientes, el catastro ha sido enfocado en una forma más serfa y funcional, previendo la multiplicidad de sus aplicaciones y conservando su objetivo básico de determinar y describir con exactitud los aspectos físicos que identifican a los bienes inmuebles, para establecer la obligada y correcta vinculación que debe existir entre dichos bienes y los derechos que los amparan.

La División de Catastro que funciona como una dependencia del Instituto Geográfico Nacional, del Ministerio de Comunicaciones y Obras Públicas, fué creada oficialmente el veinte de julio de mil novecientos sesenta y cuatro, iniciando formalmente sus labores el 1 de Enero de 1965, dentro de la organización puesta en práctica al entrar en vigor el acuerdo gubernativo emitido el 8 de Diciembre de 1964, que dispuso la creación de ese Instituto, en sustitución de la Dirección de Cartografía.

En esa etapa inicial, se contó con la asesoría de la Misión Técnica Alemana y en la actualidad se han logrado avances significativos, sistematizando los levantamientos catastrales con el auxilio de las técnicas más modernas. Sin embargo, se ha carecido de un instrumento legal que respalde la participación del catastro como parte del sistema de control inmobiliario nacional, otorgue validez a los resultados obtenidos y establezca un mecanismo para su continua actualización y mantenimiento al día.

En otras entidades estatales funcionan algunas dependencias que se desarrollan actividades que se relacionan con los inmuebles, destinadas a satisfacer sus propios requerimientos. La municipalidad de Guatemala cuenta con una oficina de catastro, que controla los inmuebles ubicados dentro del área urbana de la ciudad capital, para los efectos de la determinación del arbitrio de renta inmobiliaria. El Instituto Nacional de Transformación Agraria, la Oficina de Control de Reservas Nacionales, el Departamento de Bienes del Estado, el Proyecto de Mapeo Tributario y la Dirección General de Rentas Internas, realizan censos o inventarios de bienes inmuebles particulares o nacionales, con propósitos específicos de tipo agrario o administrativo, o con fines fiscales para avalúos y recaudación del impuesto territorial.

3.4 DEFINICIONES

En relación al término catastro, existen diferentes definiciones; el Diccionario de la Real Academia Española indica: "contribución real que pagaban nobles y plebeyos y se imponía sobre todas las rentas - fijas y posesiones que producían frutos anuales fijos o eventuales, como censos, hierbas, bellotas, molinos, casas, ganado, etc", o bien "

"Censo y padrón estadístico de las fincas rústicas y urbanas". (74)

Royo Villanova señala el Catastro como "Estadística gráfica de la propiedad y de la riqueza inmueble, mediante la cual se obtiene el conocimiento real del territorio de un país, para los distintos efectos civiles, fiscales, económicos y administrativos". (75)

Se ha definido también el Catastro como toda operación cuya finalidad es la determinación de los valores y extensión de los fundos.

"Catastro es el conjunto de documentos que proporcionan la descripción física, económica, jurídica de las propiedades raíces de un determinado territorio". (76)

Otra definición puntualiza que el Catastro es: "La institución encargada de elaborar el censo general de todos los bienes inmuebles de un determinado territorio, con el fin de resolver los problemas que puedan surgir de la interdependencia de tales inmuebles con los intereses de la colectividad". (77)

Como puede observarse en las definiciones citadas anteriormente, se confirman los orígenes del Catastro como un medio para recolección de impuestos y, a la vez, se hace evidente su evolución hacia el conocimiento de la realidad territorial de un país, de manera que su utilidad no tenga sólo un fin único, como sería el fiscal, sino ya conceptuándolo como un valioso elemento para toda clase de planificación, basada en un minucioso inventario de la riqueza nacional.

"El término catastral se refiere, en primer lugar, al inventario de la riqueza territorial de un país, a la distribución de la propiedad, su tenencia, uso y potencialidad, consiste pues, en una serie de mapas que nos muestran, ya sea las masas de cultivo, constitución geológica, clase de suelos o la distribución de la propiedad, señalando en este caso la parcela con sus elementos constitutivos, como su relación con las densas que pueden servir para una correcta descripción e identificación del inmueble". (78)

(74) Diccionario de la LENGUA ESPAÑOLA. Madrid, Editorial Espasa Calpe, 1970, p. 278.

(75) Diccionario de DERECHO PRIVADO, España, Editorial Labor S.A. Tomo I, p. 828.

(76) BARRANTES F., MARIO y MARTÍN CHAVERRI R. "Catastro. Recomendaciones para un proyecto de ley". San José, Costa Rica, Instituto Geográfico de Costa Rica, 1961, p. 3.

(77) ROSADA CUELLAR, H. y P. GRANDCHAMP. Op. Cit. p. 8.

El concepto anterior ya especifica que son los mapas o planos catastrales los elementos básicos que relacionan en forma gráfica los derechos que tienen los propietarios, con la correspondiente realización que pueda contener dicho mapas, no solo para la determinación y recaudación del impuesto territorial sino para la planificación de la explotación de la riqueza y recursos de un país determinado.

Una definición que resume muchos de los conceptos citados anteriormente expresa: "podemos decir que el catastro es aquel registro inmobiliario que a base de mapas e índices auxiliares, consigna la información que permite establecer en forma justa, racional y controlada los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria, describe su naturaleza física, brinda la medida o extensión y linderos exactos de los inmuebles, muestra los y potenciales con que cuenta el país, --sirve además de instrumento fundamental en la planificación económica de la riqueza territorial y en la garantía de la propiedad inmobiliaria como auxiliar indispensable del registro público de inmuebles" (79)

5.5 ASPECTOS CONCEPTUALES.

De lo expuesto en el numeral anterior, se deduce que el propio vocablo Catastro es interpretado de distintas maneras, dependiendo de los fines hacia donde esté orientado el usuario. Esto ha conducido a una vulgarización del término Catastro, creando confusiones en cuanto a sus verdaderos alcances y tergiversando lo que debe ser su concepción moderna, más acorde con la realidad geográfica de un país y con las necesidades de cualquier sociedad organizada.

Según se ha señalado, debido a que en sus remotos orígenes el catastro estaba destinado a la recaudación de impuestos, todavía --persiste la tendencia de la generalidad de las personas lo asocian automáticamente con tributación. Así mismo, la influencia norteamericana en sus relaciones con los países de América latina, hace que el concepto estadounidense de "tax-maps" con fines fiscales, siga influyendo el criterio de algunas autoridades y en particular de las financieras.

Por estos motivos, se utiliza con mucha frecuencia la denominación "catastro fiscal", para indicar un objetivo que persigue fundamentalmente establecer el valor de los inmuebles como objeto de aplicación de la tasa del impuesto territorial. Con esa finalidad "el catastro fiscal" procura la realización de un censo de la propiedad inmueble de un país, por medio de mapas y otros registros auxilia-

(78) GUZMAN, PABLO ARNOLDO. "Catastro Rural". San Salvador, El Salvador, Dirección General de Cartografía, 1965. p. 1.

(79) LOPEZ CORTES, ORLANDO, Op. Cit. p. 17

-ras estableciendo en ellos el valor imponible o declarado para cada inmueble. La finalidad en este caso, es servir para la recaudación del impuesto territorial que debe tributarse por el usufructo de los inmuebles.

"Facilmente puede apreciarse que ano es indispensable la precisión y exactitud en la confección de planos de un catastro tal, dado que no es su fundamento garantizar el aspecto jurídico de la propiedad inmueble. Tiene como fin exclusivo determinar quien es -- el propietario y cuánto vale su propiedad, por lo cual basta señalar las medidas y linderos aproximados con un margen suplio de -- error". (80)

La contribución sobre inmuebles o impuesto territorial, es típico de los países en donde se admite el concepto de propiedad privada. En épocas pasadas, el monto de lo recaudado por el fisco en este concepto, constituía un renglón importante dentro de los presupuestos de ingresos estatales, que en la actualidad ha sido superado por las contribuciones provenientes de otras fuentes.

"Con el incremento de la industrialización de un país y en vista de la aparición creciente de otros tipos de impuesto, tales como el impuesto sobre sueldos y salarios, el impuesto industrial, el impuesto de exportación e importación, el impuesto sobre la renta, etc., el volumen de la contribución territorial decrece en importancia con relación al rendimiento impositivo global". (81)

Puesto que el objetivo primordial del denominado "Catastro Fiscal" es recaudar rápidamente la contribución territorial, se ha argumentado que las mediciones no necesitan satisfacer requisitos de exactitud.

(80) LOPEZ CORTES, ORLANDO. Op. Cit. p. 18

(81) HITTINGER, JOHANNES.
Op. Cit. p. 22

-titud y por ese motivo la mayoría de las veces se utilizan metodologías de agrimensura inexactas o empíricas que no permiten su necesaria actualización.

"Los procedimientos simples de agrimensura y avalúos adoptados por motivos políticos y financieros no sirven, por lo general, más que a un objetivo único y pecan por consiguiente de efímeros". (82)

También se ha usado el término de "Catastro Jurídico", o bien "Catastro Legal" para describir el establecimiento de un censo o registro de la propiedad inmueble que persigue no solo la identificación precisa del bien y de los propietarios, sino lograr una estricta vinculación entre ámbos. Por consiguiente, el denominado "Catastro Jurídico" tiene por objeto la garantía plena del derecho de propiedad, de conformidad con las normas legales establecidas cuya aplicación estricta da por resultado un eficaz saneamiento del régimen de propiedad territorial.

"El aspecto jurídico puede referirse al objeto y al sujeto activo de la posesión; al objeto y a los sujetos activos de la posesión, de los derechos reales principales y accesorios y de los derechos personales relativos al inmueble; al modo de adquisición o en fin, al verdadero justo título de la posesión. Al referirse a todos -- en conjunto, el catastro jurídico tiene una autenticidad absoluta y es prueba irrefutable de la situación de la propiedad. Es -- para mejor ilustrarlo, el Catastro Título". (83)

Puesto que ha sido motivo de controversia en múltiples oportunidades, decidir si resulta más justificable y conveniente levantar un "Catastro Jurídico" en lugar de un "Catastro Fiscal" o viceversa, debe hacerse notar que el Catastro destinado a surtir únicamente efectos legales, sí puede ser perfeccionado paulatinamente para hacerlo utilizable en otros campos de aplicación, proceso que es casi imposible de invertir si se pretendiera que un inventario con propósitos fiscales llegara a ser aplicable en los aspectos jurídicos.

(82) Ibid.

(83) POSADA CUELLAR, H. y P. GRANDCHAMP, Op. Cit. p. 11.

"Un Catastro Legal proporciona el instrumental para el mantenimiento de los derechos de propiedad y para las mutaciones necesarias del mapa catastral, que son esenciales en un sistema eficaz de recaudación fiscal. En el caso de que exista un catastro legal eficiente, éste proporcionará la base para el registro fiscal; pero en el caso contrario, el establecimiento de un catastro para fines exclusivamente fiscales encontrará una escasa o nula justificación en cualquier orden". (84)

A su vez, el término "Catastro Económico" ha sido utilizado como sinónimo del inventario de recursos naturales de un país, cuando tiene por objeto la identificación y representación gráfica de dichos recursos, con el propósito de controlar o planificar su explotación en la forma más racional y eficiente.

"Por medio de los mapas catastrales se obtiene una serie de datos de trascendental importancia para la elaboración y ejecución de programas de desarrollo, puesto que esos mapas constituyen, por decirlo así, un espejo en el que se refleja la realidad geográfica de un país, a la vez que nos permite conocer otras realidades, como la distribución y tenencia de la tierra, aspecto que reviste importancia para la elaboración de políticas de justicia social como la repartición de la tierra y sus frutos; de tal manera que es tenido en cuenta en la elaboración de una legislación adecuada al efecto". (85)

Ha quedado demostrado que el levantamiento de diversos tipos de catastro realizados sin ninguna vinculación entre sí y persiguiendo un fin único, ya sea de carácter fiscal, económico o jurídico, representa una dispersión de esfuerzos y una multiplicidad de costos, lo que desvirtúa la verdadera utilidad del catastro como institución encargada del control de la descripción física de los inmuebles.

Por esta circunstancia, existe la nueva tendencia de establecer lo que se da en denominar "Catastro Multifinancial", concebido como un compendio de todas las categorías antes enumeradas, que permite su simultánea utilización en el extenso campo de sus variadas

(84) AU FRANZ y otros. "Reporte de la reunión del Grupo Ad-Hoc de expertos en cartografía y levantamientos catastrales". Consejo Económico y Social de las Naciones Unidas, VII Conferencia cartográfica regional de las Naciones Unidas para Asia y el lejano Oriente, Tokio, octubre 15-27, 1973. Documento E/CONF.62/L.1.-

(85) LOPEZ CORTES, ORLANDO. Op. Cit. p. 20.

aplicaciones. Con este concepto ya se atribuye al Catastro una calidad de entidad centralizadora, que conjuga todos los aspectos relativos al elemento fisco de los bienes inmuebles, haciendo más justificables las inversiones que se destinan a los levantamientos e incrementando su rentabilidad, no solo a través de la recuperación de los fondos invertidos, sino también en sus beneficios indirectos de orden social, político y económico.

Sin embargo al denominar al Catastro adicionándole un término descriptivo, como en los casos ya indicados de "Catastro Fiscal", "Catastro Jurídico", "Catastro Económico", o "Catastro Multifuncional"; se está introduciendo una mixtura totalmente inconveniente, pues se confunde al Catastro en su verdadera concepción, con lo que son sus usos o aplicaciones.

"No existen términos tales como Catastro Legal, Catastro Fiscal o Catastro Económico"; el concepto del Catastro es único y no admite alteración. A lo sumo se podrá pensar que de conformidad con el objetivo que se le quiera dar al Catastro, se podrá variar la metodología y el grado de precisión del mismo, pero su concepto permanece invariable. Se puede hablar de efectos del Catastro en el campo fiscal, legal y económico. (86)

También existe la tendencia, provocada por los avances tecnológicos de adicionarle al término Catastro una descripción del método empleado en los levantamientos, lo que ha contribuido a aumentar las confusiones de concepto. Así se han originado expresiones como "Catastro Gráfico", "Catastro Numérico", "Catastro Geométrico y por Masas" o "Catastro Geométrico Parcelario".

El denominado "Catastro Gráfico", se refiere a que los mapas catastrales se elaboran por métodos gráficos, o bien que las superficies de los inmuebles son obtenidas directamente de los planos o mapas.

En el "Catastro Numérico", los mapas catastrales proporcionan las coordenadas de todos los vértices de los linderos que demarcan a los inmuebles, o bien se obtienen los ángulos internos y las longitudes de las líneas que conforman a los polígonos.

El Catastro Geométrico por Masas", consiste en levantamiento de

(86) PORTA C., HUMBERTO, RAUL E. PALLAIS y RUDOLF ELSTNER. Op. Cit. p. 16.

extensiones de terreno que presentan características similares, ya sea por su topografía, o por clases de cultivos, extensiones clasificadas por rangos, etc., sin tomar en cuenta los linderos entre propiedades individuales. Al contrario, el denominado "Catastro Geométrico Parcelario", requiere de la elaboración de mapas catastrales muy detallados, en los que se individualizan cada uno de los predios o parcelas, identificando sus linderos y estableciendo sus valores angulares y lineales.

Sin embargo, es necesario insistir en que las expresiones antes enumeradas, constituyen una confusión de lo que debe conceptuarse como Catastro, con lo que más propiamente son métodos de levantamiento.

Se utilizan con extremada frecuencia las denominaciones "Catastro Rural" o "Catastro Urbano", en las cuales nuevamente se comete la equivocación de mezclar el concepto básico del Catastro con lo que es su localización en el territorio objeto del levantamiento, puesto que las áreas rurales corresponden a terrenos rústicos de mayor extensión, cuya representación es factible en mapas de escalas menores, mientras que en el caso de los inmuebles urbanos, dadas sus pequeñas dimensiones y mayor valor unitario, deben ser representados en mapas catastrales de escalas grandes. Pero en todo caso, debe hacerse énfasis en la inconveniencia de aglutinar el término Catastro con la ubicación de los inmuebles y las escalas cartográficas que se utilizan.

Por lo anteriormente analizado, se concluye que el concepto de Catastro debe quedar al margen de lo que son sus usos, aplicaciones, localización, métodos o escalas de levantamiento y que es indeseable el uso de expresiones que tergiversan sus verdaderos objetivos y alteran sus bases conceptuales.

"Se ha visto... el lugar que ocupa el Catastro en el sistema inmobiliario, haciéndose evidente el concepto único que debe existir sobre lo que es el Catastro. Con el Catastro se persigue controlar que la descripción de los bienes inmuebles refleje la realidad física, coordinadamente con el control que de estos bienes ejerce el Registro de la Propiedad Inmueble". (87)

A reserva de que en el Capítulo VI se describan con más amplitud las relaciones que el Catastro debe guardar obligatoriamente con

el Registro de la Propiedad y la participación que a ambas entidades les corresponde dentro de un sistema de control inmobiliario, debe dejarse puntualizado que en el curso del presente trabajo de tesis se utilizará el concepto genérico de Catastro, evitando relacionarlo con otros términos descriptivos y en un todo acorde con la definición que se transcribe seguidamente:

"El Catastro es un Registro Público que analiza, califica, comprueba, inscribe, protocoliza y convalida los actos civiles de levantamiento territorial y cuyo propósito fundamental es garantizar que las descripciones de los bienes inmuebles concuerden fielmente con la realidad física, en forma coordinada y recíproca con el control que sobre los derechos de dominio de estos bienes ejerce el Registro de la Propiedad. La descripción de un inmueble está constituida por el conjunto de datos físicos, gráficos y matemáticos que permiten identificarlo plenamente, al mismo tiempo que definen sin lugar a dudas su ubicación con respecto a los inmuebles colindantes, así como con relación al territorio nacional".(23)

5.6 FUNCIONES Y OPERACIONES

Los conceptos que se han señalado, así como la definición antes transcrita, fundamentan el criterio a seguir en la presente tesis y permiten visualizar con mayor objetividad las funciones que corresponden al Catastro como entidad oficial encargada del control de las descripciones que identifican a los bienes inmuebles en sus aspectos físicos.

En consecuencia, se hace evidente que la participación del Catastro en un sistema de control inmobiliario nacional, para que sea efectiva, debe estar respaldada por una categoría de Registro Público, otorgada a la institución catastral, con el objeto de que a través de los mecanismos de inscripción y publicidad, pueda intervenir positivamente en resguardo de la garantía de la propiedad. De lo contrario, las acciones del Catastro se verían restringidas a la constitución de un nuevo y disgregado archivo de planos de agrimensura, a la elaboración de mapas catastrales permanentemente desactualizados o al levantamiento de censos de posibles propietarios, cuyos resultados únicamente darían lugar a la formación de simples listados empíricos y sin ningún valor probatorio.

El propósito primordial del Catastro, es garantizar la perfecta concordancia entre las descripciones de los bienes inmuebles y su realidad física, en armónica y estrecha coordinación con el control que ejerce el Registro de la Propiedad sobre los derechos de dominio de dichos bienes. Expresado en otros términos, el Catastro tie

ne como función básica el fortalecimiento de la seguridad jurídica inmobiliaria, mediante la correcta aplicación de los títulos al terreno.

Como entidad controladora de los aspectos físicos de los inmuebles, el Catastro constituye un protocolo oficial de las descripciones inmobiliarias provenientes de la realización de actos civiles de levantamiento territorial, los cuales deben ser inscritos y convalidados por la institución catastral. El catastro dispone de los medios técnicos para analizar y calificar los indicados levantamientos y además utiliza como elemento de comparación los mapas catastrales, que constituyen la representación gráfica y precisa de la forma geométrica de los inmuebles y de sus relaciones con los inmuebles colindantes, en apego a sus respectivos títulos. Dichos mapas permiten comprobar la exactitud de los planos de agrimensura, para establecer si son congruentes con la información que ya consta en el Catastro, evitando que se cometan anomalías en lo que se refiere a la ubicación e identificación física de los inmuebles.

De esta manera, el Catastro aceptará para su inscripción los planos y demás datos pertinentes, que satisfagan los requisitos de orden técnico y administrativo y tendrá facultades para rechazar aquellos que presenten inconcordancias con respecto al contenido de la obra cartográfica catastral y registros descriptivos.

En ese sentido, el Catastro protege el principio de tracto sucesivo, al garantizar que cada inscripción catastral, relativa a la forma física de un inmueble, guardará una estricta correlación con su inmediata anterior y con la subsiguiente.

Al someter los planos de agrimensura a una comprobación, como medida previa a su incorporación a los mapas y registros catastrales, el Catastro ejerce una función de gran importancia, equiparable a la acción registral y a la que, por similitud, podría denominarse "Función Calificadora Catastral", en virtud de la cual se fortalece el principio de legalidad, al incrementar la confiabilidad de las inscripciones catastrales.

Para el cumplimiento de sus funciones, el Catastro debe desarrollar diversas operaciones de carácter técnico y administrativo, comprendidas en dos etapas, cuyas generalidades se describen a continuación:

5.6.1 ESTABLECIMIENTO

El establecimiento del Catastro consiste en un proceso de investigación que tiene por objeto la determinación del estado en que se encuentran los inmuebles, tanto en sus aspectos físicos, como en lo que se refiere a su respaldo legal.



En esta etapa, el Catastro recopila toda la información relacionada con los bienes raíces y sus propietarios o poseedores, en especial lo que respecta a la ubicación, linderos, extensión superficial y dimensiones de cada uno de los inmuebles, así como a su situación jurídica.

El establecimiento del Catastro comprende la totalidad de los inmuebles rurales y urbanos, particulares o estatales, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

"El levantamiento del Catastro debe abarcar desde el principio todas las propiedades y no omitir ciertos grupos, ya que en el futuro se probará que para que un Catastro tenga valor debe mostrar las propiedades en su totalidad. Una vieja experiencia nos enseña que en Catastro casi nunca se hace lo que no fue efectuado desde un principio, porque en el futuro las tareas se aumentarán mucho y no será posible volver atrás para realizar trabajos omitidos originalmente".(89)

Por razones prácticas, el Catastro debe establecerse paulatinamente y en tal virtud, es conveniente dividir el territorio nacional en "Zonas Catastrales", pues dada la envergadura de las tareas a realizar y atendiendo a la disponibilidad de recursos presupuestales y técnicos, resultaría imposible ejecutar las operaciones del establecimiento del Catastro simultáneamente en todo el país. Las "Zonas Catastrales" pueden ser fijadas en forma arbitraria, o comprender una o más unidades administrativas, ya sean municipios o departamentos, dependiendo de su extensión y de la densidad que presentan en la tenencia de la tierra. Sin embargo, es necesario tomar en cuenta que durante el establecimiento del Catastro, deben identificarse todos los inmuebles ubicados en cada "Zona Catastral", sin omitir ninguno.

La identificación de los linderos de propiedad debe llevarse a cabo directamente en el terreno, mediante el reconocimiento e inspección física de cada uno de los inmuebles. Los linderos son mostrados por el propietario o poseedor legítimo, o su representante, a los funcionarios catastrales autorizados, quienes los identifican por medios técnicos en todos sus detalles. Anteriormente, el enlace de los esqueros perimetrales se efectuaba empleando con exclusividad métodos de levantamientos topográficos, pero en la actualidad, la aplicación de la aerofotogrametría simplifica considerablemente dichas operaciones, pues las líneas limítrofes se identifican con mayor facilidad señalándolas en las fotografías aéreas, cuya riqueza ilustrativa brinda la seguridad de interpretar correctamente su demarcación.

(89) ELSTNER, RUDOLF y otros. "Del levantamiento de Catastro". Presentado por la Misión Técnica Alemana, Costa Rica, Imprenta y litografía Antonio Lehmann, 1971. p. 12.

Al mismo tiempo, se recaban todos los datos contenidos en las escrituras o títulos de propiedad, relativos a los derechos que asperan a los inmuebles, especialmente los números de su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, o en caso contrario las constancias o documentos que respaldan la posesión. Si se trata de terrenos baldíos o inmuebles nacionales o particulares que carecen de inscripción registral, únicamente se identifican sus linderos, haciendo notar esa situación. De igual manera se señalan los litigios o conflictos que sean detectados y que afecten a los límites entre dos o más propiedades.

Con base en la información obtenida durante la inspección de campo, se efectúa una minuciosa investigación de los derechos registrados que corresponden a cada uno de los inmuebles. Para el efecto, se consultan los libros de inscripciones, diarios de asientos y tomos de documentos en el Registro de la Propiedad, resumiendo todos los datos referentes a la situación jurídica de las fincas inscritas. Además, si en la documentación respectiva se incluye un plano de registro, se obtiene una copia del mismo para incorporarlo a la información catastral. Como una fuente adicional, se consultan los archivos de la Sección de Tierras, para establecer si las fincas han sido objeto de una medida legal previa y en caso afirmativo, también se obtiene una copia del plano correspondiente y demás datos técnicos.

Es importante señalar la conveniencia de obtener copias microfilmadas de los libros del Registro de la Propiedad, pues este procedimiento cumpliría un doble propósito, facilitando la investigación catastral, a la vez que resguardaría los derechos inscritos, evitando su deterioro, adulteración o destrucción parcial o total.

La información recabada en el terreno y en el Registro de la Propiedad, es sometida a un análisis catastral, para establecer si los datos físicos que identifican a los inmuebles concuerdan con sus correspondientes derechos inscritos. Con el auxilio de fotografías aéreas y aplicando métodos de fotointerpretación, se efectúa una serie de procesos comparativos, con el objeto de determinar si la información proveniente de la fase de inspección física, es congruente con los datos obtenidos en los libros del Registro de la Propiedad.

La falta de coincidencia entre los datos de campo y los del Registro, motiva nuevas revisiones en el campo o en los libros registrales, para constatar y en lo posible corregir

las irregularidades observadas. Sin embargo, determinados casos no pueden ser depurados en el análisis catastral, por tratarse de anomalías asentadas erróneamente en el Registro de la Propiedad. El Catastro trata de resolver dichas anomalías, entrevistando nuevamente a los propietarios e interponiendo su mediación para que se llegue a una solución por la vía conciliatoria o de ser necesario, a través de un procedimiento judicial.

Simultáneamente con la investigación catastral, se llevan a cabo las operaciones técnicas y cartográficas para el establecimiento del control geodésico y el levantamiento de los mapas básicos, los cuales varían en características y precisión, dependiendo del procedimiento empleado, ya sea por rectificación de fotografías aéreas, por compilación aerofotogramétrica o por ortoproyección, siendo más ventajoso este último sistema, por la mayor rapidez en la elaboración de las ortofotos que, conservando la riqueza de detalles de una fotografía convencional, presenta una uniformidad en su escala. Además, se establece en el terreno una red de puntos fijos mensurales, consistentes en monumentos con sus posiciones referidas al sistema nacional de coordenadas y que servirán de apoyo a las mediciones catastrales.

Al concluirse el análisis catastral, agotadas las fuentes de información y resueltas las dudas surgidas, se procede al dibujó de los mapas catastrales, utilizando los mapas básicos, a los que se trasladan los linderos de los predios contenidos en cada hoja cuadrángulo, identificándolos con su correspondiente número de clasificación catastral. Seguidamente, se efectúa la medición de las superficies catastrales de cada uno de los predios, por medio de planímetros de precisión o por coordenadas totales, o bien, por métodos combinados, pero en todo caso las áreas parciales, si se encuentran dentro de las tolerancias establecidas, son ajustadas y compensadas con respecto al área geodésica del cuadrángulo, con el objeto de minimizar los posibles errores.

Todos los datos relativos a los inmuebles y propietarios, se ordenan resumidamente en las fichas, expedientes e índices, para formar los registros catastrales que, catalogados y clasificados, constituyen el archivo general del Catastro. La automatización y procesamiento electrónico de datos, facilitan enormemente la integración y manejo de dichos registros.

Los resultados obtenidos deben hacerse del conocimiento de todos los propietarios o poseedores de los inmuebles ubica-

dos dentro de cada "Zona Catastral". Para el efecto, durante un período determinado se ponen en exhibición pública los mapas y registros catastrales, citando a los dueños para que concurren a manifestar si encuentran conformes los datos recabados por el Catastro, en el entendido de que a quienes no asistan, se les interpretará como tácitos manifestantes de su acuerdo y por lo tanto, los datos catastrales respectivos se tomarán como correctos.

Si los propietarios o poseedores manifiestan su conformidad con los datos exhibidos relativos a sus inmuebles, suscriben un acta que se incorpora a los registros catastrales, como constancia oficial de dicha aceptación. Las actas recíprocas suscritas por dos colindantes, automáticamente otorgan validez a la posición del lindero común y en consecuencia, también a los demás datos que se deriven de éste, de manera que el perímetro total de un predio se considera válido cuando el propietario y todos sus colindantes han hecho constar su respectiva conformidad en actas que guardan correspondencia mutua.

Los propietarios o poseedores que no estén de acuerdo con el contenido de los documentos catastrales o con algún detalle específico de los mismos, plantean su inconformidad, para que se efectúe un estudio del caso y en base a un dictamen técnico del Catastro, se ratifique o rectifique como corresponda. Si persiste la inconformidad, se forma un expediente que tendrá que ser resuelto por la vía judicial.

Transcurridos los términos de exhibición y reclamación, el Organismo Ejecutivo emite un Acuerdo Gubernativo declarando como "Zona Catastrada" el territorio correspondiente y a partir de ese momento, los datos del Catastro se revisten de legalidad y surten todos sus efectos. La declaratoria de "Zona Catastrada" puede acordarse haciendo excepción expresa de aquellos inmuebles que sean objeto de litigios o controversias, a reserva de que al dictarse la resolución judicial, se incorporen los datos pertinentes al Catastro.

5.6.2 MANTENIMIENTO

El mantenimiento del Catastro comprende una serie de operaciones para la constante actualización de los mapas y registros catastrales, mediante el control de todas las modificaciones o mutaciones que afecten el dominio o la forma física de los inmuebles ubicados dentro de las zonas declaradas catastradas.

El Catastro perdería toda su funcionalidad, si una vez establecido no tomara en cuenta las transacciones a que están sujetas las propiedades diariamente y que se refieren a la transferencia o modificación, parcial o total, del estado jurídico o físico de los inmuebles.

"Las tareas que se le fijan al Catastro sólo pueden ser cumplidas a cabalidad cuando los datos allí contenidos coinciden en amplia medida con las realidades dadas - realidades que, por otra parte, se hallan sujetas a modificaciones más o menos considerables. La tarea de registrar estas modificaciones y complementar de acuerdo con ellas el contenido del Catastro, se designa con el término de actualización del Catastro".(90)

"El traspaso de inmuebles registrados tiene lugar constantemente y las modificaciones del estado efectivo de los edificios y bienes raíces, también pertenecen a la rutina diaria. Esto implica, por lo tanto, que después de establecido un Catastro u otro sistema de registro de la propiedad, éste debe ser actualizado diariamente. El mantenimiento al día, en lo posible perfecto, de un Catastro o sistema de registro de la propiedad análogo, requiere una colaboración estrecha y continua entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, o sea entre las autoridades técnicas y jurídicas".(91)

Las modificaciones que sufren los inmuebles y que deben ser considerados para el mantenimiento del Catastro, pueden tipificarse en dos clases principales:

- a) Mutaciones que no afectan la forma del inmueble, como en el caso de traspaso total del dominio (cambio de propietario); venta, cesión o transferencia de derechos parciales (cambio de copropietario en una proindivisión); modificaciones en la denominación (cambio de nombre de una finca, cambio de la nomenclatura de las calles o de la numeración de casas); cambios de jurisdicción; etc.
- b) Mutaciones que afectan la forma del inmueble, por ejemplo, desmembraciones, fraccionamientos, unificaciones, rectificación de linderos, etc.

Adicionalmente, ocurren mutaciones superficiales que deben incorporarse a los mapas temáticos y registros complementarios del Catastro, tales como las modificaciones en el tipo de explotación y uso del suelo, construcción o demolición de edificios, etc.

(90) WATERMANN, H. "La actualización del Catastro parcelario". Informe del Seminario Interregional de las Naciones Unidas sobre levantamiento catastral y cartografía urbana, República Federal de Alemania, junio-julio, 1974. p. 289.

(91) HENSSEN, J.L.G. "La actualización del Catastro parcelario". Informe citado. p. 379.

"Para lograr un mantenimiento seguro, es más bien necesitada una íntima colaboración entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; deberá haber conformidad entre los datos del Catastro y el Registro de la Propiedad respecto a lo anotado sobre el propietario y la designación del inmueble, donde el Registro de la Propiedad es competente para la prueba de los propietarios y el Catastro para la representación y descripción de los inmuebles". (92)

El control de las mutaciones que ocurren con posterioridad a la fase del establecimiento, lo ejerce el Catastro mediante el "Certificado Catastral", que deben obtener en forma obligatoria los propietarios o poseedores, cuando vaya a efectuarse alguna operación que se refiera a la creación, traspaso o extinción del dominio, o que modifique los linderos de los inmuebles ubicados en las zonas declaradas catastradas.

El "Certificado Catastral" es el documento en el que se hace constar que un inmueble ha sido anotado en el Catastro y contiene un resumen de los datos que aseguran su correcta identificación. A la vez, el "Certificado Catastral" establece el necesario vínculo de comunicación entre las personas y entidades que intervienen en las operaciones relativas a los inmuebles, como son los propietarios o poseedores, los Notarios, los Agrimensores, el Registro de la Propiedad y el Catastro, en el campo de su respectiva competencia.

El "Certificado Catastral" debe ser solicitado ante la institución del Catastro por el interesado o el Notario autorizado, describiendo con claridad los detalles de la operación que se desea llevar a cabo. El Catastro debe atender dicha solicitud con la mayor celeridad posible y respetando el orden de prioridad de su presentación, con el objeto de que su trámite no introduzca demoras inconvenientes en el tráfico inmobiliario.

El Catastro debe analizar la solicitud recibida para constatar si la operación que se plantea, concuerda con los datos que ya figuran en los mapas y registros catastrales, en cuyo caso, extiende el "Certificado Catastral", llenando las formalidades de rigor. De no ser así, la solicitud es denegada y se devuelve al interesado haciendo constar las causas de su rechazo.

Al expedir el "Certificado Catastral", se anotan provisionalmente los datos respectivos en los mapas y registros catas-

trales y mientras esté vigente dicha anotación, el Catastro no extenderá un nuevo Certificado relativo al mismo inmueble.

Para la autorización de cualquier escritura pública que modifique el dominio o afecte la forma física de un inmueble ubicado en una zona catastrada, los Notarios deben tomar como base los datos que consten en el "Certificado Catastral". Dicho documento tiene que adjuntarse al testimonio de la escritura que se presente para su inscripción en el Registro de la Propiedad y sin este requisito el Registrador no autorizará la operación correspondiente.

Al efectuar la inscripción en los libros del Registro de la Propiedad, en la misma se hace constar, además de los datos pertinentes, el número de clasificación asignado al inmueble en el Catastro, para que quede establecida en esa forma una correlación recíproca entre los registros de ambas entidades.

Una vez realizada la operación registral, el Registro de la Propiedad remite al Catastro el "Certificado Catastral" debidamente razonado, como constancia de que la inscripción quedó formalizada, haciendo mención de los números de finca, folio y libro que correspondan. Con base en la razón registral, el Catastro queda facultado para inscribir en definitiva los datos respectivos y en consecuencia, procede a efectuar las modificaciones del caso en los mapas y registros catastrales.

Si la operación fuera denegada por el Registro de la Propiedad, por presentar algún defecto o inconveniente que impida su inscripción, el "Certificado Catastral" se devuelve al Catastro, haciendo constar los motivos de la denegatoria y en tal virtud, el Catastro deja sin efecto las anotaciones provisionales en los mapas y registros catastrales.

En los casos en que se realicen desmembraciones, fraccionamientos, unificaciones, o se produzca algún cambio que modifique la forma física de un inmueble ubicado en una zona catastrada, para obtener el "Certificado Catastral", con la solemnidad correspondiente debe acompañarse un plano de agrimensura levantado y autorizado por un Agrimensor Público, que llene las especificaciones establecidas por el Catastro.

Para los efectos del mantenimiento del Catastro, constituyen actos de levantamiento territorial, las mediciones catastrales y las operaciones técnicas para la elaboración de planos

de agrimensura, los que deben ser enlazados a una red de puntos fijos mensurales que tengan referidas sus posiciones al origen nacional de coordenadas.

"Para la recofida de alteraciones o cambios, que influyen sobre la forma de representar los inmuebles en los mapas catastrales, son necesarias mediciones. Estas mediciones de mantenimiento, por término general, son pequeñas y por efectuar en lugares separados y dispersos por todo el país. El empleo de la fotogrametría, que es muy útil en la medición de grandes áreas coherentes, no sirve aquí por razones económicas. Para el gran número de pequeñas mediciones de mantenimiento por ejecutar, en su mayoría solamente se aplican métodos terrestres. En cuanto a la fase del establecimiento de un Catastro se prefieren métodos fotogramétricos, para el mantenimiento prevalecen los métodos terrestres". (93)

Es evidente que las mediciones para el mantenimiento del Catastro deben ser de una exactitud tal, que garantice su concordancia con los datos contenidos en los mapas y registros catastrales. Surgen por lo tanto, dos requisitos básicos: primero, la necesidad de la institución del Agrimensor Público, como el único profesional con la capacidad técnica para la realización de actos de levantamiento territorial y, en segundo lugar, la condición de que todas las mediciones individuales sean vinculadas a una red de puntos fijos, suficientemente densa y bien amojonada en el terreno.

"Para evitar un decaimiento geométrico del Catastro, deben medirse los nuevos límites de forma que éstos se integren orgánicamente en la obra de medición existente. Por la misma razón, las mediciones de mantenimiento deben ser por lo menos tan exactas como la medición original". (94)

5.7 ALCANCES Y APLICACIONES

"Es bien sabido que el principio y el fin de todo desarrollo político, económico y social y de toda administración de un país, dependen en gran medida del conocimiento que de él se tenga. Pero no se trata aquí de un saber general aproximado, sino de un conocimiento exacto de los recursos naturales del suelo, de la naturaleza y extensión de la cobertura vegetal y de su explotación, de las superficies edificadas, del avalúo de los terrenos y, no por último, del conocimiento de las fronteras nacionales legítimas e incuestionables. Todas las reformas parlamentarias y gubernamentales de un

(9) MOST, WERNER. "Consideraciones sobre el mantenimiento del Catastro". Presentado en el I Seminario sobre Sistemas de Información Territorial, San José, Costa Rica, febrero, 1977. pp. 8-9

94) *Ibid.* p. 10.

país, deben estar basadas en una efectiva y funcional maquinaria administrativa, provista de los datos indispensables acerca de la propiedad del suelo. Pero, sólo aquellos que disponen del análisis juicioso de la situación real de un país, al planificar desarrollos futuros, están en condiciones de decidir y administrar con discernimiento y tino. Se puede inclusive afirmar con toda certidumbre, que sin una carta geográfica exacta, que abarque hasta el último rincón del país y se halle acompañada de las interpretaciones pertinentes, todo intento de reforma y desarrollo de un país, no pasa de ser una empresa fútil y hasta arriesgada". (95)

"La tierra constituye la base para la mayoría de las actividades humanas. Es obvio entonces que el registro sistemático de la tierra y de los derechos sobre la misma, tienen gran importancia para la administración pública, la planificación y desarrollo del agro y las transacciones privadas de la tierra. Esto es particularmente cierto en aquellos países en vías de desarrollo, en los cuales el rápido crecimiento de la población ha generado crecientes presiones sobre la tierra rural, mientras simultáneamente, una masiva migración hacia los pueblos y ciudades ha conducido al crecimiento incontrolado de los centros urbanos. No obstante, la necesidad de registros precisos sobre la tierra, es a menudo ignorada por los políticos, y los sistemas catastrales en muchos países son, en consecuencia, altamente defectuosos". (96)

El Catastro, como parte integrante de un sistema de control inmobiliario, que atienda con la debida eficiencia todos los aspectos físicos de los bienes raíces, brinda una mayor seguridad, facilidad y economía para los propietarios al efectuar transacciones de la tierra, con el consiguiente estímulo de las inversiones sobre la misma, así como del tráfico inmobiliario. En sentido inverso, debe destacarse que los traspasos privados de la tierra sin registrar, resultan a menudo inseguros y onerosos.

Además, el Catastro favorece e incrementa el acceso de los propietarios a las posibilidades crediticias, pues el sistema bancario exige titulación limpia y la presentación de planos como requisito indispensable para la concesión de préstamos hipotecarios.

Otro de los aspectos beneficiosos del Catastro se traduce en la reducción de litigios con respecto a los inmuebles, lo que representa una considerable economía de costos, no sólo para los propietarios, sino también para el Estado. En muchos países, entre ellos Guatemala, una elevada proporción de los asuntos que se ventilan en los Tribunales Civiles, concierne a disputas relacionadas con la tierra.

(95) NITTINGER, JOHANNES. Op. cit. p. 21.

(96) AU, FRANZ y otros. Op. cit. p. 3.

Puesto que el Catastro constituye un archivo ordenado de descripciones inmobiliarias, permite la adición de una serie de datos referentes a los inmuebles, sus propietarios y, en general, acerca del territorio donde se ubican. Los mapas temáticos y los registros complementarios del Catastro, contienen una diversidad de información que resulta de enorme utilidad para las múltiples aplicaciones a que pueden destinarse.

Para ilustrar la amplitud de los alcances del Catastro, a continuación se describen resumidamente algunas de sus principales aplicaciones:

5.7.1 GARANTIA DE LA PROPIEDAD

Una característica intrínseca del Catastro, consiste en que al correlacionar las descripciones de los inmuebles con los derechos sobre los mismos, como ya se ha indicado anteriormente, se constituye en un instrumento de garantía de la propiedad, puesto que establece la plena identificación de los inmuebles y la correcta vinculación de los títulos con el terreno.

La metodología que debe ponerse en práctica para el establecimiento del Catastro, permite determinar e identificar anomalías registrales, provenientes de inscripciones erróneas asentadas en los libros del Registro de la Propiedad, aportando a la vez los mecanismos necesarios para su depuración. Así mismo, el proceso investigativo del Catastro, da lugar a que se detecte la usurpación o invasión indebida de bienes ajenos, protegiendo a los legítimos propietarios.

Al establecer las posiciones relativas de los linderos de los predios dentro del territorio nacional, con base en las coordenadas geográficas de sus esquineros, el Catastro permite el replanteo de los linderos destruidos o desplazados por tuita o intencionalmente, aportando un factor adicional de garantía, puesto que la definición de los límites de las propiedades no queda supeditada únicamente a la permanencia de elementos físicos o materiales, tales como cercos o mojones.

5.7.2 PLANIFICACION DE REFORMA AGRARIA

"Si ha de llevarse a la práctica una reforma agraria, la existencia de mapas y registros de tierras y de derechos de propiedad, constituye casi un imperativo. Experiencias reco-

gidas en varios países nos enseñan que, incluso cuando las leyes de reforma han sido ya promulgadas, sigue siendo muy difícil imponerlas a no ser que se disponga de informaciones exactas sobre los títulos de propiedad inmobiliaria".(97)

Mediante el Catastro se pueden establecer de manera detallada e indubitable los patrones de tenencia de la tierra, extensión de las fincas, concentración o distribución de la propiedad, los cuales, correlacionados con estudios específicos sobre la potencialidad, uso y vocación agrícola de los suelos, permitirían el desarrollo de un plan de Transformación Agraria de una manera técnica, adecuando el tamaño de las parcelas a las necesidades de los cultivos más viables y optimizando el uso de la tierra, sin enmarcar las normas reformadoras en generalizaciones y disposiciones rígidas o inflexibles, que ignoren la estructura de la propiedad existente y las condiciones locales.

5.7.3 APLICACION FISCAL

El Catastro tiene otro importante campo de aplicación como medio para la formulación y ejecución de políticas tributarias, puesto que facilita la identificación de los inmuebles y sus propietarios y permite que los avalúos de la propiedad sean realizados en forma técnica y racional, reduciendo la posibilidad de errores y falta de uniformidad en el criterio de valuación y eliminando la práctica de fijar los valores inmobiliarios en base a apreciaciones subjetivas. Lo anterior se traduce en una mayor equidad en la tributación y en el incremento de la efectividad en la recaudación del impuesto territorial.

"La distribución equitativa de la contribución territorial fué casi siempre el primer motivo para la introducción de un Catastro parcelario. En los países agrícolas, la contribución territorial constituye una fuente importante de ingresos fiscales. Se trata, pues, de eliminar el procedimiento poco satisfactorio de la estimación de la materia imponible por el contribuyente mismo, y los privilegios socialmente in justificados de ciertos propietarios de terrenos. Se comprende perfectamente que determinados propietarios de terrenos no vean con buenos ojos el establecimiento de un Catastro parcelario destinado a la recaudación de una contribución territorial justa". (98)

(97) LARSSON, GERHARD. "El papel de la medición catastral y de la elaboración de mapas urbanos en el desarrollo económico de los países en vías de desarrollo". Informe del Seminario Interregional de Las Naciones Unidas sobre levantamiento catastral y cartografía urbana, República Federal de Alemania, junio-julio, 1974, p. 39.

(98) NITTINGER, JOHANNES. Op. cit. p. 22.

"Tres factores desempeñan un papel preponderante en la determinación de la contribución territorial, a saber: (a) el sujeto imponible; (b) el objeto imponible y (c) el avalúo. La determinación del sujeto imponible o contribuyente, debe hallarse en todos los casos asociada a la identificación del propietario. En lo concerniente a la materia u objeto imponible, es preciso entrar a determinar, por ejemplo, si una parcela o unidad económica pueden ser consideradas como objetos fiscales. En cuanto a la estimación del valor, no se trata del valor absoluto de la materia imponible, sino más bien, de la proporción relativa de valor entre los objetos fiscales. El avalúo fiscal, que suele ser generalmente colocado en las proximidades del valor corriente, es una función de la superficie y del valor por unidad de área. Puesto que el valor unitario (a menudo estimativo) no puede ser evaluado con tanta exactitud como la superficie misma, existen quienes opinan que, tratándose de un Catastro parcelario destinado únicamente a la imposición fiscal, las mediciones no necesitan ser tan exactas. Con el fin de percibir lo más pronto posible la contribución territorial, se recurre muchas veces a métodos primitivos de agrimensión que comúnmente no son susceptibles de ser mantenidos al día". (99)

La identificación del propietario y la descripción del inmueble, son elementos que caen en el campo de acción del Registro de la Propiedad y del Catastro, en lo que respecta a los derechos inscritos y a los datos físicos que individualizan a estos bienes. El registro de contribuyentes debe ser idéntico al registro de propietarios, de la misma manera que la descripción del inmueble debe corresponder con exactitud a su realidad física. De lo contrario, la recaudación del impuesto territorial perdería toda efectividad y no tendría ningún sentido que se llevaran a cabo avalúos minuciosos, sin la absoluta seguridad de que el sujeto y el objeto imponibles están correctamente determinados.

Estos señalamientos parecerían redundantes, si no fuera por el hecho de que en Guatemala muchas personas, sin ostentar la calidad de propietarios, hacen efectivo el impuesto territorial ante el fisco, con el equivocado criterio de que por este medio adquieren derechos de propiedad. A su vez, las autoridades fiscales perciben los ingresos provenientes de la contribución sobre inmuebles, sin oponer reparos a aque-

llos contribuyentes que carecen de título inscrito en el registro de la Propiedad, quienes por esta razón, creen afianzado o hasta legalizado un derecho que, en este caso, es inexistente frente a la ley.

"Los levantamientos de bienes raíces que se ejecuten ignorando los correspondientes derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, en el mejor de los casos llegarían a definirse como censos inmobiliarios de tipo expeditivo, pero jamás podrían ser conceptuados como Catastro en el estricto sentido de este término". (100)

5.7.4 PLANIFICACION DEL DESARROLLO

El Catastro produce abundantes y variadas estadísticas referentes a los inmuebles en particular y a la riqueza inmobiliaria en general, las cuales, clasificadas y ordenadas coherentemente, e ilustradas objetivamente en mapas y registros catastrales, constituyen una información básica para el planeamiento urbano y regional.

"Con el tiempo, el Catastro parcelario ha venido ganando en importancia para la política de ordenación del espacio. El inventario de las tierras da fe de un hecho de capital importancia para la vida del hombre. Sin embargo, el registro catastral de las tierras y las previsiones futuras que de allí se desprenden, no serán desgraciadamente consideradas como de gran importancia, mientras impere la idea de que la tierra existe en abundancia, de que se la puede explotar sin grandes perjuicios, y de que una planificación no es necesaria sino en determinadas zonas". (101)

La obra cartográfica catastral y los registros descriptivos del Catastro, constituyen el medio ideal para el levantamiento de un inventario de los recursos naturales del país y para la evaluación de la producción agrícola, que son fundamentales al planificar el adecuado aprovechamiento de dichos recursos, así como la explotación racional del suelo.

El Catastro puede también ser utilizado como base informativa y cartográfica para el diseño de planes reguladores urbanos, obras y servicios públicos, remodelaciones urbanísticas, determinación de derechos de vía, expropiaciones por interés público, censos de áreas marginales, etc., permitiendo realizar la cuantificación de necesidades de servicios y aportando los datos indispensables para la selección de prioridades en la ejecución de obras de interés colectivo.

(100) AGUILAR GIRON, ROLANDO. "Análisis catastral de derechos de propiedad. Aplicación en un caso de litigio en Escuintla, Guatemala". Guatemala, Instituto Geográfico Nacional, División de Catastro, octubre, 1973, p. 87.

(101) NITTINGER, JOHANNES. Op. cit. p. 22.

*No cabe la menor duda de que la elaboración de mapas urbanos debería constituir uno de los objetivos principales de la actividad cartográfica futura. En vista del considerable incremento de la población urbana que se prevé para el futuro, se impone con urgencia la necesidad de planificación. Si la planificación no sigue la pauta de este crecimiento demográfico, los resultados serán verdaderamente desastrosos. Hay que crear áreas de desarrollo y la planificación tiene que anticiparse al crecimiento de la población. Ello es de vital importancia si se quiere evitar que las ciudades de los países en vías de desarrollo sufran daños irreparables. Por ello, al iniciar operaciones catastrales en un país, debería darse prioridad absoluta al área urbana de desarrollo". (102)

5.7.5 ADMINISTRACION PUBLICA

Los efectos beneficiosos del Catastro se proyectan además a diversos aspectos de la administración pública, en algunas de cuyas actividades resultan de primordial utilidad los mapas catastrales y demás datos descriptivos sobre los inmuebles.

El Catastro proporciona información no sólo relacionada con los bienes de propiedad privada, sino también con respecto a los que pertenecen al Estado, incluyendo las instituciones autónomas o descentralizadas. Los mecanismos de que actualmente se dispone en Guatemala para el control de los inmuebles estatales, carecen de toda técnica y pecan de rudimentarios, pues en su mayoría están constituidos por simples listados desordenados, con el agravante de que contienen innumerables errores acumulados en los mismos, que son casi imposibles de detectar o corregir.

Los procesos de investigación que deben desarrollarse para el establecimiento del Catastro, permiten el levantamiento de un inventario fidedigno de los inmuebles propiedad de la Nación, que describa e identifique con exactitud a estos bienes, detectando las anomalías e incluso la inexistencia de sus inscripciones registrales y aportando la información necesaria para la superación de estas deficiencias.

A través de un inventario de los inmuebles del Estado, levantado técnicamente y mantenido al día en forma dinámica con el auxilio del Catastro, las autoridades gubernativas dispondrían de un eficaz medio de control, para que, conociendo la

extensión, ubicación y demás características de esos bienes, se facilite su uso eficiente y racional, así como la toma de decisiones para destinarlos a obras o servicios que beneficien a la colectividad.

Otra de las aplicaciones del Catastro que reviste gran importancia, es su aportación para el saneamiento de la división político-administrativa de la República. Por medio de la información contenida en el Catastro, puede buscarse la solución de los litigios que continuamente se producen entre las distintas municipalidades del país, motivados por la indefinición de las líneas limítrofes intermunicipales e interdepartamentales.

"En la actualidad, existen innumerables conflictos jurisdiccionales y hasta litigios seculares con respecto a la ubicación de límites municipales, que ya en varias oportunidades han derivado en graves problemas de orden social y hasta en lamentables hechos sangrientos. En su gran mayoría, dichos conflictos tienen su origen en anomalías registrales provocadas por defectos en la titulación de inmuebles y por falta de control de las referencias jurisdiccionales en las inscripciones del Registro de la Propiedad. En algunos casos, las escrituras tergiversan la jurisdicción municipal en general y en otros, ésta es modificada caprichosamente a conveniencia de un propietario interesado. Además, los problemas limítrofes se agravan por el hecho de que generalmente no existen demarcaciones físicas en el terreno, ni se ha podido poner en práctica un procedimiento sistemático que asegure el posicionamiento e inmovilidad de los esquineros que determinan el perímetro de los territorios de circunscripción municipal". (103)

"A través del análisis de la información catastral, pueden detectarse las anomalías registrales, estableciendo las causas de las mismas y recabando suficientes elementos de juicio que permitan la depuración y resolución equánime de este tipo de conflictos. Así mismo, los mapas aerofotogramétricos y catastrales constituyen el único elemento capaz de vincular los derechos abstractos de propiedad y jurisdicción, con la realidad física del terreno, permitiendo la determinación analítica y matemática de las coordenadas territoriales de todos los vértices limítrofes". (104)

En términos generales, el cumplimiento de las responsabilidades programáticas de muchas de las instituciones públicas, a

(103) AGUILAR GIRON, ROLANDO. "Consideraciones relativas a la resolución de conflictos limítrofes intermunicipales e interdepartamentales". Guatemala, Instituto Geográfico Nacional, División de Catastro, 1977.
p. 1.

(104) *Ibid.*

sí como la realización de sus acciones, se ven favorecidos por el aprovechamiento directo o indirecto de los datos del Catastro.

En ese sentido, cabe señalar la utilidad de los mapas catastrales como base para una detallada cartografía censal, que es indispensable para la recopilación de las estadísticas censales, especialmente en el levantamiento de censos de población, agropecuarios, forestales, de explotaciones mineras, de emplazamientos de industrias, de vivienda, etc.

"El registro de la propiedad basado en mapas catastrales, puede servir además para establecer un censo de población. Para determinar y agrupar una población, se toma normalmente como base el emplazamiento de las viviendas, a su vez definido adecuadamente mediante el número del terreno. El registro catastral de la propiedad puede además tomarse como criterio para la elaboración de un registro de nombres, edades y ocupaciones de todas las personas que viven en un terreno determinado. Un registro de este tipo puede ser necesario para las elecciones, prestaciones sociales, pensiones, racionamiento de alimentos, etc., y es evidente que estas funciones se incrementan paralelamente al desarrollo de la comunidad". (105)

En resumen, lo expuesto en los párrafos precedentes ha evidenciado las ventajas de un sistema catastral de control inmobiliario y de la importante participación que corresponde al Catastro en la promoción del desarrollo económico y social del país.

"Los bienes raíces son el punto de partida de numerosas actividades humanas. Por esta razón, es evidente que una compilación de datos rigurosa, sistemática y utilizable en diversas finalidades por la administración pública, los servicios de promoción del país y de planificación regional, así como por el sector privado, es de innegable trascendencia. Según el sistema político del país en cuestión, son los intereses del sector público o privado los que predominan en un Catastro de bienes raíces. Es necesario enfatizar de nuevo en el hecho de que un Catastro parcelario no es simplemente el resultado de un concepto capitalista de la propiedad, sino que constituye una necesidad urgente, también en los países con una economía planificada". (106)

(105) LARSSON, GERHARD. Op. cit. p. 40.

(106) NETTINGER, JOHANNES. Op. cit. p. 23.

VI RELACIONES DEL CATASTRO CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

6.1. EL CATASTRO COMO ELEMENTO ESENCIAL DE GARANTIA EN LA DESCRIPCION DE LOS INMUEBLES.

Para que las descripciones de los bienes inmuebles estén plenamente garantizadas no es suficiente con que sean detallados sus linderos y colindancias referidas a cuando mucho a detalles físicos cuyas características pueden variar o incluso desaparecer con el transcurrir del tiempo. Las descripciones acostumbradas en la práctica actual, como ya se ha indicado anteriormente, son elaboradas sin ninguna sistematización y por lo tanto carecen de uniformidad en cuanto a su contenido, calidad, exactitud e incluso al método de su presentación. En su gran mayoría las descripciones no cubren los aspectos esenciales que permiten identificar con absoluta certeza un bien inmueble, esto da lugar a contradicciones, ambigüedades y toda clase de anomalías que debilitan un elemento fundamental de la garantía inmobiliaria lo que a su vez como consecuencia, resulta en un sistema de garantía inmobiliaria imperfecto a pesar del celo y cuidado que se observe, a través del Registro de la Propiedad, en garantizar los derechos sobre los inmuebles.-

Para que las descripciones sean un instrumento eficaz de garantía inmobiliaria, es indispensable que estén formuladas con apego estricto a los derechos reconocidos que se ejercen sobre los bienes inmuebles y deben ser la imagen fiel e inconfundible de la realidad física de dichos bienes.

Dentro del marco de los derechos que corresponden a cada inmueble las descripciones deben contener las relaciones geométricas que definen con absoluta certeza su perímetro y área, también debe estar completamente definida la posición relativa del bien dentro del territorio y cada descripción debe estar en concordancia con las descripciones de las propiedades adyacentes, sin que entre la totalidad de ellas existan discrepancias o contradicciones.-

El cumplimiento de las condiciones anteriores, tiene por objeto el desarrollo de un sistema de identificación y de control de los bienes inmuebles que, en armonía y de conformidad con los derechos que se ejercen sobre los mismos, permita que el conjunto de descripciones de todos los inmuebles de un territorio correspondan a la descripción de ese territorio, es decir que un todo, pueda ser descrito por el conjunto de descripciones de sus componentes.

Plantado en otros términos, se podrían concebir todos y cada uno de los inmuebles de un territorio como las piezas de un rompecabezas definidas en su forma, dimensiones y extensión de conformidad con los derechos que se tengan sobre las mismas y con su posición relativa, también determinada por un derecho reconocido. Al formar el mosaico con todas las piezas sin que sobre ni falte ninguna, cada pieza tiene una posición fija, encaja a la perfección con las piezas adyacentes sin que existan espacios vacíos o traslapes y el

borde exterior del conjunto, corresponde en su posición *fórm*y *di* mensiones con el perímetro del territorio.

Es evidente que las condiciones indicadas con anterioridad, no pue - den ser satisfechas mediante la observancia de normas que establez can los requisitos que deben cumplir las descripciones individuales independientemente de lo rigurosas y exactas que puedan ser dichas normas, de igual forma que el ensamble de las piezas de un rompecabezas no depende del cuidado con que sea fabricada cada pieza sig - ladamente, sino de la correlación entre todos los componentes -- del conjunto. Por lo tanto, para que exista una estricta concordancia -- entre los derechos sobre los inmuebles, sus descripciones y su rea - lidad física sin contradicciones y ambigüedades, es esencial la in - tervención del Catastro, como organismo técnico capaz de verificar -- mediante un análisis histórico de los derechos, el fundamento legal de las descripciones; comprobar la validez del conjunto de relacio - nes geométricas y matemáticas de las mismas y -- -- -- -- -- -- -- -- -- -- -- la realidad física del bien descrito; asegurando que la totalidad de las descripciones serán congruentes unas con otras, constituyendo -- con el conjunto ya convalidado un Registro público de todas las de - cripciones de los bienes inmuebles existentes en la nación.--

6.2 COORDINACION CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Dentro del ámbito del Derecho inmobiliario, las funciones del Regis - tro y el Catastro están completamente definidas. Ambas instituciones deben operar en forma armónica coordinada y recíproca, complementan - dose en sus funciones, sin que entre las mismas se generen interfe - rencias ni exista subordinación. En este sentido, es imprescindible que dentro de nuestro ordenamiento jurídico se le de vida y se asegu - re la implementación de los mecanismos de coordinación entre ambas - instituciones, para lograr que su funcionamiento sea armónico y com - plementario en beneficio de la seguridad jurídica inmobiliaria.

Para el efecto se deben tener en cuenta las principales similitudes y diferencias existentes en el marco conceptual, en los objetivos y en el funcionamiento de el Registro y el Catastro.

El Registro opera con los elementos legales de los bienes inmuebles mientras que el Catastro debe operar con los elementos físicos de los mismos bienes. El catastro registra la situación real de las fincas -- mientras que el Registro su situación jurídica. En el Registro se ins - criben los documentos mediante los cuales se adquiere el dominio de un inmueble, en el catastro se inscriben los planos de mensura que describen ese inmueble. El Registro de la propiedad funciona como un registro de títulos y en su conjunto constituye la representación ju - rídica de todos los bienes inmuebles. El Catastro opera como un regis - tro de descripciones y en su conjunto constituye la representación -- simbólica de la realidad física de los bienes inmuebles, en concordan - cia con los derechos reconocidos sobre los mismos.

La sistemática seguida tanto en el Registro como en el Catastro, es

igual en sus aspectos fundamentales, ya que la misma conlleva el cumplimiento de funciones de análisis, determinación, declaración, calificación y convalidación, para la aceptación, suspensión o rechazo mediante causa justificada, de los títulos o descripciones que les son presentados. Buscando asegurar que los elementos sujetos a su control, cumplan con todos los requisitos referentes a la Legalidad tanto de fondo como de forma, la congruencia respecto a sus antecedentes y el apego a su realidad física.

El funcionamiento conjunto de El Registro y El Catastro debe satisfacer el objetivo prioritario de asegurar que a cada Derecho Inscrito le corresponda una descripción ajustada a la realidad física del bien inmueble, en cumplimiento del principio de tracto sucesivo congruente con sus antecedentes históricos, sin interferencias ni contradicciones con los derechos de los colindantes, completa en sus relaciones matemáticas y gráficas para permitir su localización inequívoca y su identificación en el terrero, con el fin de proporcionar seguridad en las inscripciones y ante terceros mediante el efectivo cumplimiento de los principios de legalidad, veracidad y publicidad. Recíprocamente la coordinación de las funciones de estas instituciones, debe asegurar que a cada descripción convalidada por el Catastro le corresponda en forma exclusiva derechos libres de vicios o defectos y por lo tanto reconocidos por el Registro de la Propiedad inmueble.

Para cumplir con el objetivo indicado debe de establecerse un vínculo entre los títulos y sus descripciones, así mismo, dentro del proceso de aceptación de los documentos para su inscripción debe de implantarse un mecanismo de comunicación que asegure que la información provisional referente al resultado de las operaciones catastrales, será conocida por el registro simultáneamente con cualquier solicitud de inscripción. Recíprocamente este mecanismo deberá permitir que previo al asiento formal de una descripción en el catastro, sea conocida el resultado de las operaciones registrales correspondientes a esa descripción.

Las condiciones anteriores se pueden satisfacer a través del uso de una numeración coordinada de las descripciones en el catastro y los títulos en el registro, en combinación con la utilización del certificado catastral incluyendo las anotaciones que sobre el mismo verifique el Registro, tal como se describió con mayor detalle en el capítulo anterior.

Es de suma importancia hacer notar que la vinculación entre los títulos y las descripciones así como los mecanismos de coordinación y comunicación entre el Registro y el Catastro deben de ser flexibles y adaptables para facilitar las operaciones de establecimiento del catastro y posteriormente al estar instituido este, constituir un medio efectivo para asegurar un funcionamiento armónico y eficiente de ambas instituciones. Conformando en su conjunto el sistema nacional de control inmobiliario.-

Mediante una adecuada vinculación y coordinación entre el Registro y el Catastro, se obtendrá una eficaz garantía inmobiliaria, así como múltiples aplicaciones cuyo valor es muy superior al obtenible de estas instituciones operando sin ningún mecanismo de conexión, al margen de la eficiencia con que cada una de ellas desarrolle sus labores.

La coordinación y vinculación entre el Registro y el Catastro perfecciona el sistema de control inmobiliario y no altera la práctica actual, en el sentido que no reduce ni menoscaba las funciones de los Notarios o el Registro, únicamente adiciona un mecanismo de control centralizado de las descripciones en forma coordinada y técnica, evitando que en el funcionamiento de las escrituras translativas de dominio y en la convalidación de las inscripciones en el registro, se ignoren las descripciones anómalas conservadas desde la primera inscripción o que se utilicen descripciones, tal vez obtenidas por métodos técnicos muy refinados pero con poco valor, que no ajustarse con suficiente exactitud a la realidad física del inmueble, por no estar adecuadamente ajustadas al desarrollo histórico de los derechos sobre el bien, por no ser congruentes con los derechos de los cobinantes o por no definir la posición relativa del inmueble dentro del territorio nacional.

6.3. EL SISTEMA IDEAL DE CONTROL INMOBILIARIO.

En un sentido amplio se puede decir que en las relaciones jurídicas más elementales participan como elementos fundamentales un sujeto y un objeto sobre el cual se posee o se ejerce un derecho. Las relaciones básicas se presentan cuando cada uno de los derechos posee y desposee un sujeto les corresponde de manera indubitable un objeto y reciprocamente cada objeto a su vez está resguardado por un derecho. Debiendo ser el objeto, el derecho y el vínculo entre ambos plena e inequívocamente identificables.

Para que la identidad referida anteriormente cobre vida jurídica es indispensable que exista un ámbito legal en el que se proporcione protección al titular de los derechos y además debe existir una seguridad pública, definida a través de la acción del Estado, que garantice la existencia, validez y exactitud de los derechos, la identificación del objeto y el vínculo entre ambos.

Los aspectos anteriormente indicados, continúan siendo válidos dentro del marco más específico del derecho inmobiliario. Dentro de este campo, para cumplir con las condiciones definidas desde el punto de vista doctrinario y basándose en los requerimientos de orden técnico y práctico que exigen el control coordinado de los derechos sobre los bienes y la correcta identificación de estos últimos, al determinar las diferencias entre los elementos legales y los elementos físicos de los bienes inmuebles, se establece que el sistema ideal de control inmobiliario está constituido por el Registro y el Catastro funcionando en forma coordinada y armónica en un sistema integrado al interior del marco establecido por la legislación. La cual es emitida para--

hacer efectiva la función del Estado de resguardar el ejercicio de los derechos de los ciudadanos dentro de los límites establecidos por el interés colectivo y para proporcionar el bienestar común. Para el funcionamiento integrado del sistema de control inmobiliario, dadas las características de los elementos físicos y de los derechos sobre los bienes inmuebles, se requiere que dentro del ordenamiento que le da vida jurídica al sistema, se delimitadas las funciones de cada organismo, se defina su ámbito de competencia diferenciando las funciones que por su naturaleza le correspondan a cada uno, se establezcan los mecanismos de coordinación y vinculación entre los componentes del sistema y en general se fijan los criterios ajustados a los principios del derecho registral inmobiliario que orientarán sus operaciones, creando el marco jurídico que asegure una efectiva garantía inmobiliaria mediante el control a través del Registro y del Catastro, de la validez de los derechos sobre los bienes inmuebles, la veracidad y exactitud de sus descripciones así como la correcta vinculación entre ambos elementos al plantear el sistema ideal de control inmobiliario. a las condiciones de naturaleza jurídica expresadas anteriormente, se le deben adicionar condiciones de orden práctico que posibiliten su funcionamiento, en este sentido es importante hacer referencia a que el sistema ideal de control inmobiliario también debe ser rentable. Esta condición puede ser cumplida con relativa facilidad pues tanto el Registro como el Catastro pueden ser habilitados de conformidad con la ley para cobrar el valor de sus servicios a quienes hagan uso de los mismos.

Dada la naturaleza complementaria entre las funciones del Registro y el Catastro y debido a que la consecución de los objetivos indicados anteriormente se pueden obtener sin que se generen interferencias entre ambas instituciones, es evidente que la implantación de un sistema integral de control inmobiliario en Guatemala puede lograrse mediante la emisión de una Ley de Catastro puesto que las funciones concernientes al Registro de la Propiedad ya se encuentran definidas dentro de nuestra legislación civil y las funciones del Catastro únicamente se orientan hacia el perfeccionamiento de este sistema. Al final del presente capítulo se incluyen dos gráficos que representan la correlación entre los elementos constitutivos de los bienes inmuebles y como, el funcionamiento integrado del Registro y el Catastro, configuran el sistema de control inmobiliario con sus múltiples aplicaciones.

6.4. IMPOSIBILIDAD DE OPERATIVIDAD POR CURENCIA DE UNA LEY ESPECIFICA.

La creación de un sistema nacional de control inmobiliario, compuesto por el Registro y el Catastro funcionando en forma coordinada y armónica, se encuentra plenamente justificado tanto desde el punto de vista doctrinario como a la luz de un análisis lógico jurídico.-

Los beneficios que se derivan del establecimiento de un sistema de control inmobiliario, tienen amplias proyecciones directas e indirectas no solo en cuanto al fortalecimiento de la seguridad jurídica inmobiliaria y de las funciones del Estado en este campo, sino también proporciona una garantía en las transacciones inmobiliarias, reduce la posibilidad que se deban dirimir judicialmente conflictos relacionados con la propiedad o posesión de los bienes inmuebles y proporciona una efectiva garantía a las instituciones bancarias en el proporcionamiento de créditos hipotecarios.

De El funcionamiento integrado del Registro y El Catastro se derivan múltiples consecuencias que trascienden el ámbito jurídico, generando beneficios que no están limitados a proporcionar una eficaz garantía inmobiliaria y permiten su utilización en la ejecución de políticas eficaces de Desarrollo no solo a nivel nacional sino con incidencias particulares sobre el desarrollo de los municipios como entes autónomos, a los que, como una extensión del control ejercido sobre los bienes inmuebles en particular, proporcionarían un medio racional, objetivo y confiable para confirmar o establecer los límites municipales, resolviendo y evitando en el futuro el surgimiento de conflictos en cuanto a la validez y aceptación de los límites jurisdiccionales de los municipios. Así mismo, el funcionamiento de un sistema nacional de control inmobiliario proporcionaría a los municipios un elemento fundamental en la definición y ejecución de políticas tributarias así como de planes reguladores y programas de desarrollo.

El punto de partida para el desarrollo de un sistema nacional de control inmobiliario, es una sólida base doctrinaria, la cual se considera que está plenamente reconocida. Por esta razón, este aspecto se ha tratado de desarrollar con especial énfasis ya que la experiencia de otros países muestran resultados negativos cuando se ignoran los conceptos fundamentales que orientan, regulan y determinan los objetivos básicos del funcionamiento integrado del registro y el Catastro. Esta situación con frecuencia se ha manifestado sobre todo cuando no se hace distinción entre las aplicaciones y la infraestructura jurídica-institucional requerida para implementar un sistema de control inmobiliario, pretendiendo en muchos casos obtener primero las aplicaciones del sistema antes de que este haya sido efectivamente configurado, lo que reduce y en algunos casos anula su eficiencia transformando lo que conceptualmente debió ser un registro coordinado y veraz de descripciones y Derechos, en simples inventarios o listados poco confiables cargados de mecanismos de verificación y depuración, en los que las de

ficiencias surgidas durante su establecimiento, no pueden ser superadas en sus etapas de posterior funcionamiento dificultando su eficaz aplicación aún en campos muy limitados, utilizando ineficientemente los recursos financieros asignados para su operación y en algunos casos, debido a la rigidez de los entes administrativos, -dificultando el establecimiento de sistemas efectivos y eficientes de control inmobiliario.

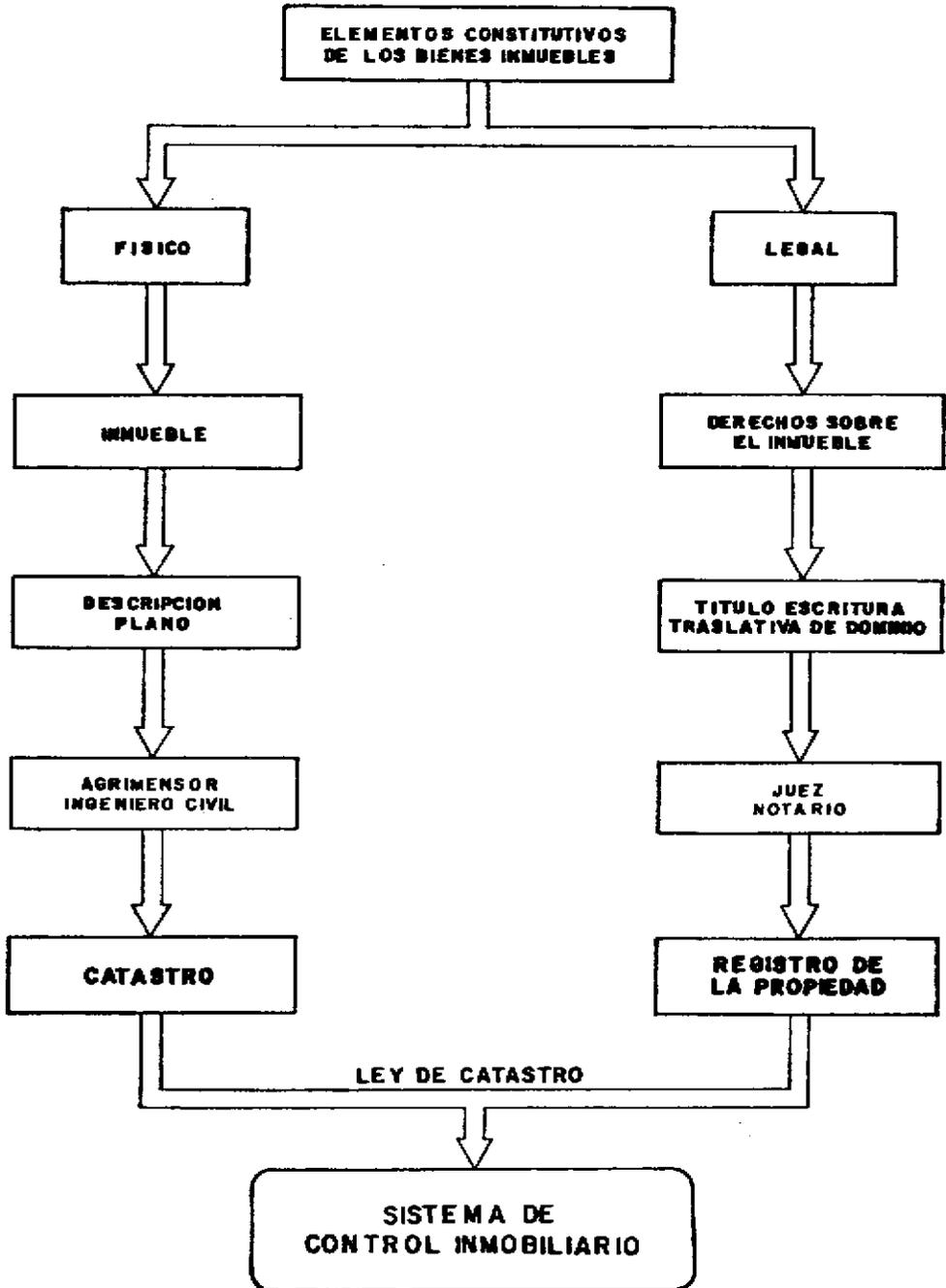
Para que un sistema de control inmobiliario pueda establecerse y cobrar vigencia y validez jurídica y legal, dentro del ordenamiento jurídico del Estado, es imprescindible que éste, fundamentándose en las justificaciones que proporciona la doctrina, en la necesidad y conveniencia así como en razones evidentes de orden práctico y al interés general, emita la legislación específica que regula esta materia.

El establecimiento y operación de un sistema nacional de control -inmobiliario requiere de la institucionalización de los medios de verificación convalidación e inscripción no solo de los Derechos sino también de las descripciones, otorgándole vigencia al catastro que como la institución responsable de mantener el registro de descripciones de los bienes inmuebles de la nación en concordancia -con el control que el Registro de la Propiedad ejerce sobre los -Derechos sobre los mismos. La condición indicada anteriormente, implica el reconocimiento formal de las diferencias en la naturaleza de los elementos fundamentales de los bienes inmuebles y la aceptación de que dichos elementos deben ser controlados en forma separada, debiéndose asegurar el funcionamiento de medios efectivos de coordinación entre el Registro y el Catastro y normando las relaciones entre ambas instituciones con el objeto de que sus operaciones se realicen con fluidez y sin interferencias, complementándose ambas, para proporcionar una efectiva garantía inmobiliaria. Para que el funcionamiento del Registro y el Catastro se efectúe -en forma recíprocamente coordinada y armónica, tomando en cuenta la naturaleza particular y las relaciones existentes entre los elementos de los bienes inmuebles con que deben operar ambas instituciones, es imprescindible que se emita la legislación específica que institucionalice al sistema de control inmobiliario y proporcione los fundamentos legales que permitan el establecimiento y mantenimiento del Catastro y regulen las operaciones registrales tanto sobre los derechos como sobre las descripciones. En la legislación en referencia deben quedar incorporados los instrumentos que permitan la verificación de la validez de los derechos, la exactitud de las descripciones y la correcta vinculación entre ambos elementos, de tal manera, que al ser convalidadas las inscripciones, mediante los mecanismos de publicidad propios de las instituciones registrales, se proporcione a los titulares de los derechos y a los terceros una efectiva garantía en cuanto a la validez de las relaciones jurídicas y una identificación del bien inmueble libre de contradicciones, ajustada a su realidad física y fundamentada en derechos plenamente reconocidos.-

Es evidente que un sistema de control inmobiliario compuesto por el Registro y el Catastro funcionando en forma coordinada, solo puede existir dentro del ámbito definido por la legislación. La carencia de una ley específica hace imposible la operatividad de egte sistema pues los mecanismos y procedimiento que deben aplicarse en el trámite de las inscripciones de los derechos y de las descripciones así como la vinculación entre ambos elementos, solo pueden funcionar y adquirir plena validez mediante su reconocimiento previo por las leyes de la República.

Adicionalmente al problema fundamental que desde el punto de vista jurídico hace imposible el funcionamiento del Registro y El Catastro por carecer de una ley específica, esta situación incluso produce dificultades de carácter administrativo, operativo y presupuestario en la ejecución de programas encaminados al establecimiento del Catastro, tal como sucede con el programa de catastro Integral que ejecuta la Dirección de Catastro del Instituto Geográfico Nacional.

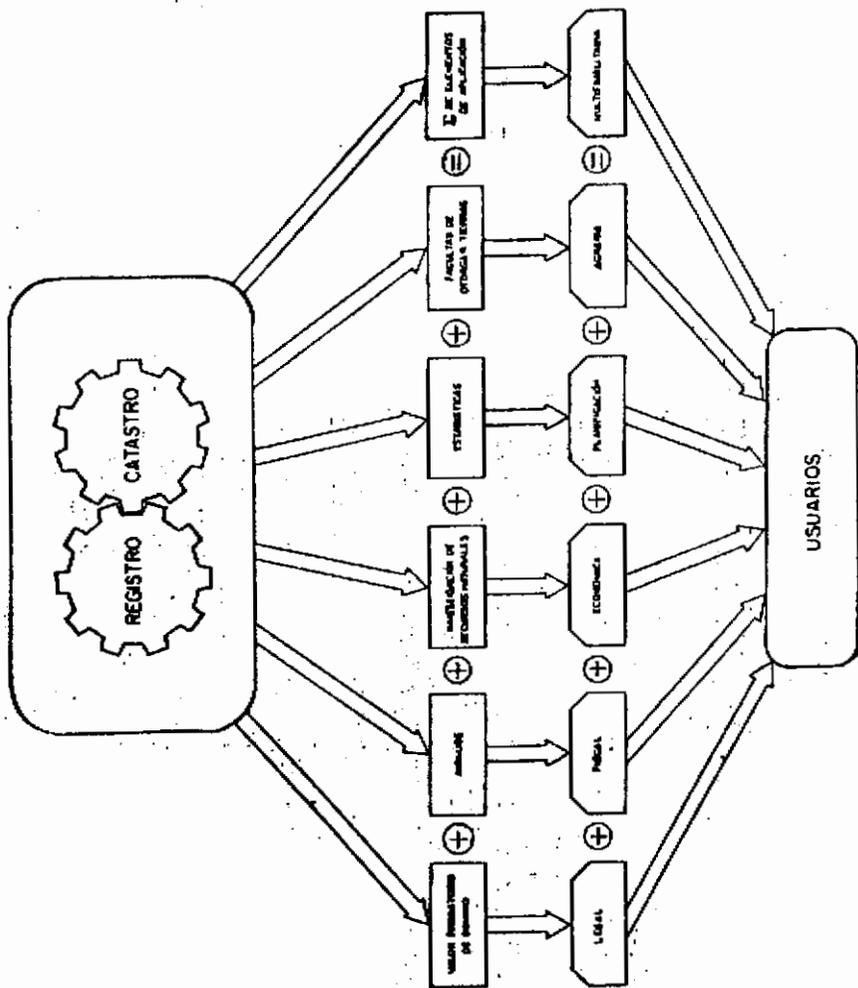
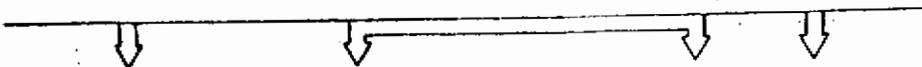
La carencia de una ley específica en esta materia impide que sean asignados suficientes recursos presupuestarios para la ejecución - de programas como el indicado anteriormente y permite que subsista a nivel institucional una indefinición en cuanto a la verdadera raturalza e importancia del catastro como elemento fundamental de garantía inmobiliaria. Esta deficiencia da lugar a que se ignoren las bases sobre las que se debe estructurar un sistema de este tipo y permite que se produzca una dispersión de objetivos que se nifiesta en algunos casos en el interés de impulsar programas sin suficiente fundamentación, orientados hacia aplicaciones limitadas del Catastro produciendo resultados poco confiables, de pobre calidad y sin posibilidades de ser utilizados en la institucionalización de un efectivo sistema de garantía inmobiliaria de múltiples aplicaciones, lo cual conlleva el uso ineficiente de los recursos financieros asignados a programas de este tipo.



RELACIONES DE INTERDEPENDENCIA

RELACIONES DE SERVIDAD

BENEFICIOS



SISTEMA DE CONTROL NACIONAL UNICO

ELEMENTOS DE APLICACION (Materia)

APLICACION

RESULTADO



VII. LA LEGISLACION CATASTRAL EN OTROS PAISES:

7.1 EUROPA:

El levantamiento topográfico en Europa data del siglo XVIII. En Alemania tenía primordialmente fines puramente militares e impositivos y era patrocinado por el Ministerio de Guerra y el Ministerio de Finanzas.

Casi todos los catastros de los distintos estados alemanes fueron realizados con fines impositivos y se basaron en leyes del siglo XIX.

La extensión, base legal y técnica variaba de Estado a Estado; en algunos estados hicieron obras catastrales completas con un sistema de coordenadas único y en otros se levantaron mapas catastrales "Islas" en los que cada región tenía coordenadas individuales.

En Alemania y Austria se habla de un catastro legal y otro fiscal; desde 1910, por medio de un decreto, se usó ya el mapa catastral de tipo fiscal como un documento que podría probar la existencia de la parcela.

Regularmente el Catastro Fiscal ha sido en casi todos los países sajones, anterior al registro de la propiedad.

El Catastro austríaco tiene gran semejanza con el catastro alemán; usaron mapas "Islas" y fue ejecutado por el Ministerio de Finanzas. Las actividades del catastro austríaco datan de 1817 cuando el Kaiser Franz I firmó la llamada "Patente para Impuestos Territoriales".

El tipo de catastro austríaco fue llamado catastro "Estable" ya que, si bien es cierto usaron una especie de mapa tipo, "Isla", el estar unidos formaban un conjunto general.

Por el tiempo que transcurrió para establecer el catastro al llegar a su término este estaba totalmente obsoleto, por lo que en 1869 utilizaron un nuevo procedimiento que le llamaron rehabilitación con el propósito de que cada quince años se haría, creándose posteriormente un sistema para el mantenimiento del mismo.

El Registro de la Propiedad austríaco data de 1871, en el cual usaron las leyes de catastro y se desarrollaron las leyes de agrimensura.

En los años treinta se sintió la necesidad de formar un catastro multifinilar, llamado así porque tiene múltiples fines. Esto trajo consigo cambios en los trabajos de agrimensura toda vez que se contempló el suelo utilizable con fines agrícolas; habiendo obtenido en Alemania una base legal en la ley para el nuevo ordenamiento de agrimensura del 3 de julio de 1934. Hasta el año de 1945 la agrimensura estaba bajo la potestad del Ministerio del Interior y después de la Segunda Guerra Mundial pasó a los diferentes estados alemanes o sea que cada Estado empezó a trabajar en su propia ley.

Leyes propias de agrimensura o catastro no existieron en Alemania y en Austria hasta hace aproximadamente unos 20 o 30 años cuando empezaron a regular esta materia mediante leyes específicas. Las leyes actualmente en vigor en Austria, datan de 1968.

En Austria ha habido dos clases de pensamiento: el jurídico y el técnico; unos decían que el catastro debe usarse como fuerza legal y que únicamente podía usarse como elemento de juicio en caso de un litigio de linderos. Sin embargo, se han usado como base en el Registro de la Propiedad los planos catastrales.

Fue hasta 1910 cuando Alemania decidió que el catastro sí tenía fuerza legal.

La ley de agrimensura de Austria contempla el catastro como una subdivisión de la agrimensura estatal, y es llamado catastro de linderos o catastro numérico ya que a todos los esqueros de un predio se le determinan sus coordenadas -- por diferentes métodos.

El levantamiento catastral puede realizarse por dos métodos:

- I) El llamado de incorporación general, en el cual se va levantando el catastro por área hasta completar el catastro total de la zona.
- II) La fijación de linderos con contradicción, consistente en que cuando se va levantando el catastro de un predio se fijan los colindantes, y si coinciden los linderos, al finalizar son asentados en una escritura. El propietario es el que determina si un lindero es bueno o malo; en el caso de haber contradicción entre linderos, éstos se determinarán por medio de un juicio.

Holanda, Francia y Suiza tienen catastro legal; el mapa catastral tiene valor legal mientras no haya litigios ya que en caso de haberlos, será el juez el que decida en cuanto a su validez.

En Holanda y Suiza se permite una tolerancia en la exactitud de la medida del área, la cual depende del lugar donde esté situado el terreno, ya que hay áreas que por su propia situación geográfica tienen un escaso valor y otras que no tienen ningún valor; en cambio en Francia, por la tierra altamente cultivable son más rigurosos en la exactitud de las medidas.

El Código Civil alemán dividió el Registro de la Propiedad territorial en dos libros: el FLURBUCH o libro catastral, es el que describe el estado material de cada una de las parcelas, su naturaleza, forma, valoración, anotándose todas las alteraciones que sufre la finca; y el segundo, el GRUNSBUCH o registro de la propiedad en su aspecto jurídico.

España fue la primera nación europea que se preocupó por tener una representación gráfica y exacta de su territorio, aunque su objetivo era la aplicación económica, social y jurídica, siendo su principal propósito la distribución equitativa del impuesto territorial mediante la adecuada valuación de los aumentos o disminuciones del valor de la propiedad.

7.2 AMERICA CENTRAL:

Los estados centroamericanos, Panamá y en particular Nicaragua tienen como meta elaborar un catastro tipo jurídico y fiscal en el cual se garantice la propiedad inmueble y sus linderos, que permita obtener los datos necesarios para reforzar los registros de la propiedad, proporcione información utilizable en la planificación para el desarrollo y aporte los instrumentos que permitan una justa y adecuada recolección de impuestos, teniendo como requisito que los trabajos para el levantamiento del catastro deban llenar mínimo de condiciones posibles para un futuro perfeccionamiento.

Panamá fue uno de los primeros países de América en aplicar el concepto de catastro integral. Los datos obtenidos son puestos al servicio de la planificación del desarrollo económico y social; de una reforma agraria basada en la distribución equitativa de la tierra; de una titulación ordenada y ágil para que la tierra sea de quien la trabaja y de una recaudación de impuestos de acuerdo con valores justos.

El catastro rural de Panamá se desarrolló como un programa de la comisión de reforma agraria en un período de 4 años (1965-1968) fueron asesorados por tres firmas norteamericanas especializadas que formaron el consorcio CATAPAN (Catastro Panamá).

El catastro de áreas urbanas, se inició en 1969 como un programa del Ministerio de Hacienda y Tesoro habiendo sido ya levantado el catastro de varias ciudades importantes. Los objetivos del catastro panameño son los de recabar toda la información sobre los inmuebles que permita demarcar su ubicación correcta, área y valor de cada uno de ellos.

El catastro de Costa Rica tiene un carácter multifinalitario y es levantado de acuerdo con el método de fijación de linderos con contradicción.

Los países centroamericanos que actualmente tienen ley de catastro, casi todos se han basado en la ley de catastro alemán ya que por su organización y control es la más adecuada, sumando a ésta la asistencia económica y técnica que el Estado Federal Alemán ha brindado a estos países.

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central

VIII. FACTORES A SER CONSIDERADOS ANTES DE ESTABLECER UN SISTEMA CATASTRAL.

Para que el catastro rinda los frutos deseados se deben de tomar en cuenta algunos factores que lo afecten directamente en su forma.

8.1 APLICACIÓN MULTIFINALITARIA:

El catastro pueda ser usado para muchos propósitos diferentes; por lo tanto, al planificar cualquier operación catastral se deben mantener presentes estos distintos propósitos a manera de evitar que se pierdan esfuerzos y recursos. Puede ser que el catastro sea establecido con el fin de utilizarlo en forma inmediata para un solo propósito, por ejemplo la disponibilidad de un eficiente registro legal es a menudo el inmediato y único propósito de establecer el catastro, puesto que la descripción de la propiedad y otros derechos legales son fundamentales para otros registros de tierras y es sobre la base de los derechos legales que el mapa catastral es usualmente mantenido.

Lo importante es que los mapas y los registros sean compilados de tal manera que puedan rápidamente ser usados para otros propósitos cuando sean requeridos.

Si en el presente el catastro se establece para un sólo propósito particular pero no se contemplan en un futuro otros propósitos, puede probarse que resulte más económico recolectar los datos para esos otros propósitos simultáneamente en una misma operación de campo aunque no vaya a hacerse uso inmediato de algunos de los datos recolectados.

8.2 FACTORES LEGALES:

La legislación afecta directamente los datos a ser registrados por el catastro. Afectará por ejemplo la forma legal del catastro, determinando cuando debe usarse un sistema de registro y cuales son los derechos precisos que deben ser registrados. También efectarán el tipo de mapas que servirán de base a los registros, por ejemplo algunos países específicamente excluyen el uso de procesos fotogramétricos, mientras otros insisten en una descripción verbal de las parcelas. La legislación relacionada con impuestos determinará cuales detalles de uso de la tierra, edificaciones o valores van a ser registrados en el catastro si se usa para propósitos fiscales. Cuando una ley estipula un procedimiento que es anticuado o técnicamente inasecable, estos deben ser modificados y el establecimiento del catastro pueda proveer una razón y una oportunidad para dichos cambios. Sin embargo, un sistema legal ya establecido, será siempre un factor importante al decidir que forma debe dársele al catastro.

El establecimiento de un catastro legal para tierras poseídas de hecho, siempre involucran una nueva legislación, pues uno de los propósitos del catastro, es promover la legislación de los derechos posesorios para la mejor regulación de las transacciones de la tierra. Dicha legislación no necesita sino e**l** embargo involucrar algún cambio en los derechos de posesión ya existentes.

Es factible registrar propiedades de grupo sobre la tierra o cualquier otro factor de tenencia, tales como las prendas o propiedades separadas de la tierra, los fideles etc., que es importante de finir para proveer maneras especiales de regularlas.

8.3 FACTORES SOCIALES:

La rápida individualización de la tenencia en áreas de posesión de hecho, como derechos irrestrictos para disponer de la tierra, pueden conducir a un indeseable incremento de las posesiones o al aumento del pasivo rural. Los pequeños propietarios se beneficiarían con la seguridad brindada a través de un catastro de base legal, en particular a través de la facultad de obtener préstamos a largo plazo respaldados en la seguridad de sus títulos, pero estos beneficios deben ser sopesados contra las consecuencias sociales ya mencionadas.

8.4 FACTORES FINANCIEROS:

En última instancia las consideraciones financieras serán las que determinen si se debe o no establecer el catastro y que forma debe dársele. En otras palabras, los gobiernos desean que se garantice que el costo del establecimiento del catastro sea compensado por los beneficios financieros resultantes. Esta necesidad es a menudo usada como un argumento en favor del establecimiento de un catastro para fines fiscales, antes que un catastro de base legal; se asevera que los requerimientos del levantamiento para el catastro de usos fiscales son invariablemente menos costosos que aquellos para el catastro de base legal, y que el procedimiento para determinar los linderos y los contribuyentes, que pueden ser los propietarios o los poseedores que actualmente usan la tierra. Para propósitos fiscales, es mucho más rápido y menos costoso que a aquel destinado a determinar linderos y derechos para el catastro de base legal, pero hasta el momento no se llega a comprobar tal afirmación.

El costo del levantamiento dependerá en algún momento en el grado de precisión requerida. La ley puede redactarse de manera que se adapte para cualquier grado de precisión que se considere adecuada para servir de base para el catastro legal. En la práctica un mapa compilado por métodos muy económicos (tales como el señalamiento de linderos sobre fotografías sin rectificar) ha probado en su-

chas circunstancias que es satisfactorio para un catastro de base legal. No hay razón por la cual los requerimientos de mapeos para un catastro de base legal deban ser más caros. Es un desperdicio recopilar propietarios o usuarios cuando con un poco de más esfuerzo todos los derechos sobre las parcelas pueden ser indagados y de terminados al mismo tiempo. Además, si los derechos legales no es tan determinados, continuarán ocurriendo pérdidas apreciables para los individuos y el Estado hasta que un eficiente catastro de base legal sea establecido.

Estas pérdidas a pesar de que son difíciles de cuantificar pueden muy bien sobrepasar cualquier ganancia proveniente del incremento de los ingresos fiscales por concepto del impuesto territorial; la ausencia de un eficiente catastro de base legal generalmente da como resultado innecesarios y costosos litigios, niega el acceso a las facilidades de créditos hipotecarios y este hecho, aunado a la inseguridad en la tenencia, inhibe el desarrollo. Cuando el establecimiento del catastro sea únicamente usado para propósitos fiscales, nunca podrá ser financieramente justificable. Cuando la intención sea establecerlo para propósitos legales, éste debe ser igualmente justificable en el campo financiero, aunque sea un poco difícil de cuantificar los beneficios económicos indirectos.

8.5 FACTORES ADMINISTRATIVOS Y TÉCNICOS:

Regularmente en los países en desarrollo estos factores pueden limitar severamente la posibilidad de establecer un catastro o determinar su forma. La carencia de técnicos especializados podría ser uno de estos factores; así como una organización poco eficiente que involucre duplicidad o fragmentación de esfuerzos.

8.6 RECOMENDACIONES DE LOS ORGANISMOS ESPECIALIZADOS Y TÉCNICOS INTERNACIONALES:

Los aspectos fundamentales del catastro han sido tratados en diferentes reuniones internacionales entre las que cabe destacar, por estar más vinculada con la realidad de nuestro medio, las reuniones del Instituto Panamericano de Geografía e Historia, las reuniones panamericanas de Catastro y las semanas cartográficas de la América Central. Estas reuniones han tenido como resultado, la aprobación de distintas resoluciones en las que se han determinado el marco conceptual del Catastro, los criterios y objetivos para su realización y ha quedado definida la necesidad de una legislación Catastral en todos los países, que permitan un desarrollo racional de las actividades catastrales y su utilización como un medio y elemento del desarrollo.

En la VIII asamblea del Instituto Panamericano de Geografía e Historia realizada en la ciudad de Guatemala en 1965 se resolvió "recomendar a los Estados miembros que los Catastros nacionales se realicen con criterio integral que abarque, además del inventario de la propiedad, la evaluación de los recursos y su uso actual y potencial para lograr garantía de propiedad, la contribución justa y uso racional de la misma".

En la I reunión Panamericana de Catastro celebrada en Caracas-Venezuela, en noviembre de 1971, fueron aprobadas 14 resoluciones dentro de las cuales se considera de importancia citar las siguientes:

En relación a los aspectos conceptuales del Catastro: "considerando que el concepto de un catastro es único y persigue garantizar que la descripción de los bienes inmuebles refleje la realidad física, coordinadamente con el control que sobre el dominio de estos bienes ejerce el Registro de la Propiedad inmueble, se resolvió recomendar que al desarrollar las actividades catastrales se toman en consideración los siguientes puntos:

- a) Dar especial énfasis a la coordinación del Catastro y el Registro de la Propiedad para alcanzar la integración de ambos;
- b) La aplicación del Catastro debe ser multifinanciera con proyecciones hacia el desarrollo inmediato de cada país;
- c) El Catastro debe mantenerse al día y conjuntamente con el Registro ser una garantía de la propiedad inmueble;
- d) El mantenimiento y actualización del Catastro debe iniciarse conjuntamente con la delimitación de los linderos de la propiedad;
- e) En el Catastro se inscribirán los actos civiles de levantamiento territorial cuyos documentos deben ser autorizados por un agrimensor público, depositario de la fe pública.

En relación a los aspectos económicos y fiscales (resolución N° 8), considerando que la planificación fiscal debe determinar la forma más eficaz de observar la capacidad tributaria de cada sector, para que sea una base para una justa distribución contributiva y siendo el Catastro un inventario de la riqueza nacional que proporciona una medida de las necesidades y potencialidad económica requerida para fines de planificación, resolvió:

- a) Que los organismos competentes, estudien el objeto imponible, las bases impositivas y de exención, así como las tasas contributivas para lograr el mayor éxito en la implantación del Catastro con fines fiscales.

En relación a las leyes de agrimensura (resolución No. 9), la primera reunión Panamericana del Catastro resolvió recomendar que las formas fundamentales de dicha ley fueran orientadas de conformidad con las siguientes consideraciones:

- a) El régimen de publicidad inmobiliaria comprende tanto la publicidad inmobiliaria del estado jurídico o de derechos de las cosas inmuebles como del estado de hechos de las mismas en relación al primero.
- b) La publicidad del estado jurídico comprende el sistema de publicidad de los derechos reales instituidos por la legislación de fondo de cada nación y en particular tiene relación directa con la actividad del Registro de la Propiedad inmueble de la jurisdicción.
- c) La actividad técnica jurídica del Estado denominada Catastro territorial requiere la institución del agrimensur público, ya que en efecto, la determinación, modificación, unificación, anexión, desmembración, división, comprobación y aniquilamiento o cancelación de las parcelas debe hacerse en actos civiles de levantamiento territorial, de conformidad a las causas jurídicas que las fundamentan.
- d) El agrimensur público, depositario de la fe pública, debe ser el único oficial público instituido por la ley para recibir, formar y autorizar válidamente cualquier acto civil de levantamiento territorial, dándole carácter de autenticidad.

En relación a la legislación catastral, la primera reunión panamericana de catastro en su resolución N° 10, tomando en consideración que el catastro es una necesidad para el desarrollo nacional, por cuanto permite la identificación de la propiedad, el registro del área de cada predio, la determinación de límites y la garantía de la exactitud de los registros conservados, la necesidad de contar con los instrumentos legales que permitan un desarrollo racional de las actividades catastrales, resolvió:

Recomendar a los Estados que aún no cuentan con una legislación catastral que se interesen por el estudio de ella tomando en cuenta las experiencias de otros países, y que se considere al catastro como instrumento para la regulación parcelaria y su necesaria aplicación en planes de reforma agraria integral.

En relación al desarrollo urbano (resolución N° 14) considerando que es urgente e imperiosa la necesidad de dictar normas legales que faciliten el desarrollo orgánico de los conglomerados urbanos conforme a una política de ordenamiento territorial; que el

urbanismo es un instrumento fundamental para lograr el armónico desarrollo de las ciudades; que la institución catastral, uno de cuyos fines principales es el ordenamiento territorial, tiene un papel preponderante en el normal crecimiento de los centros urbanos, y constituye uno de los elementos fundamentales de toda planificación, resolvió recomendar que: el plan regulador de todo centro urbano se realice con la información e intervención de los entes catastrales y que en las leyes se incluya un capítulo específicamente dedicado al ordenamiento urbano y su relación obligatoria con los entes catastrales y que así mismo, se dicten las disposiciones legales necesarias en donde se establezca que un órgano aplicador de los planes reguladores es el organismo catastral, en todo cuanto se refiera al estado parcelario.

Las resoluciones a nivel Panamericano, citadas anteriormente han sido reafirmadas en las semanas Cartográficas de la América Central, en las que la falta de una legislación catastral en algunos países Centroamericanos, entre los que se cuenta Guatemala, ha sido motivo de especial preocupación, habiendo resuelto en la VII semana cartográfica de la América Central celebrada en la ciudad de Guatemala en noviembre de 1973, recomendar a los países del Istmo que en la actualidad no cuentan con una ley de Catastro, que encaminen sus esfuerzos para lograr a corto plazo, la elaboración y aprobación de este instrumento básico de los levantamientos catastrales. Así mismo, la mencionada reunión resolvió aplicar las recomendaciones fijadas en la resolución número uno de la primera reunión Panamericana de Catastro, referente a los aspectos conceptuales del Catastro.

En la VIII semana Cartográfica de la América Central celebrada en Nicaragua en febrero de 1975, en virtud de que en el seminario auspiciado por la ONU, celebrado en Berlín en 1974, se consideró necesario definir el término Catastro a nivel mundial y que en la primera reunión Panamericana de Catastro celebrada en Caracas en 1971, este término quedó definido a nivel Panamericano, se resolvió transcribir a la ONU la resolución indicada, con el fin de que fuera considerado al definir dicho concepto a nivel mundial.

IX ASPECTOS GENERALES QUE DEBE CUBRIR UNA LEY DE CATASTRO EN GUATEMALA

9.1 OBJETIVOS FUNDAMENTALES

Por ser la propiedad privada reconocida por normas constitucionales y por tener el Estado la obligación de garantizar el libre ejercicio de ese derecho, se hace necesaria la erisión de una ley específica que establezca los procedimientos científicos y técnicos para el correcto control de los aspectos físicos que identifican a los bienes inmuebles. Esta función estatal, por ser de alta calidad administrativa, debe ser delegada en una institución a la que se otorgue la calidad de contralor oficial de las descripciones de los bienes inmuebles.

En tal virtud, se requiere que el Catastro Nacional ejerza la categoría de un Registro Público, para que a través de los mecanismos de inscripción y publicidad, llegue a fortalecer la seguridad jurídica inmobiliaria, saneando de este modo el régimen de propiedad y eliminando las múltiples anomalías que en la actualidad se presentan y que dan por resultado la superposición de títulos y las dobles o múltiples inscripciones simultáneas para una misma fracción territorial.

En este sentido, el Catastro constituye un complemento del Registro de la Propiedad, al cual compete el control de los aspectos legales referentes a los inmuebles. A través de levantamientos cartográficos de alta calidad y de mediciones técnicamente ejecutadas, el Catastro permite establecer en forma efectiva la correcta vinculación que debe existir entre los títulos y el terreno.

Mediante el funcionamiento armónicamente coordinado del Registro de la Propiedad y el Catastro, actuando ambos como entidades públicas, se consigue la integración de un eficaz sistema de control inmobiliario nacional que verifique simultáneamente la concordancia de los elementos físicos y legales constitutivos de los bienes inmuebles.

Para que el Estado garantice plenamente el disfrute del derecho de propiedad, se hace necesario que el titular del mismo cuente con los medios para hacer valer frente a tercero, que el inmueble objeto de esos derechos efectivamente corresponde a la realidad, lo cual se consigue con la intervención del Catastro, entre cuyas finalidades está determinar y describir con exactitud los aspectos físicos que identifican a los bienes raíces, especialmente los referentes a la precisa ubicación de linderos, dimensiones y superficie, en concordancia con los títulos que les revisten de legalidad.

Puesto que el Catastro es a la vez un archivo de descripciones inmobiliarias que están basadas en levantamientos cartográficos de elevada precisión, permita la adición o incorporación de cualquier información relacionada con la tenencia y características de los inmuebles, como base para constituir un inventario descriptivo de la riqueza territorial y su distribución. Los datos del Catastro son indispensables para la racionalización y tecnificación de los avalúos sobre inmuebles, como un medio para una justa y equitativa determinación del impuesto territorial y una efectiva recaudación fiscal por ese concepto. Las estadísticas catastrales en sus múltiples combinaciones, son elementos fundamentales para la planificación del desarrollo del país, así como para la implantación sobre bases técnicas de una reforma agraria integral. Dada la multiplidad de aplicaciones que puede darse a los datos contenidos en el Catastro, ésta permite la constitución de un centro nacional de información territorial.

Por otra parte, al estar correctamente determinadas y controladas las posiciones de los linderos de propiedad, así como los derechos inscritos en el Registro, puede conseguirse la exacta definición de los límites de la división político-administrativa de la República, lo que constituye un saneamiento de las indefiniciones que actualmente se presentan con respecto a las extensiones territoriales a donde se extiende la jurisdicción de los municipios de la República, evitando los litigios que por ese motivo frecuentemente se presentan entre diversas municipalidades.

9.2 DEFINICIONES

Siendo que la Ley de Catastro constituye una innovación en el campo jurídico guatemalteco y existiendo términos cuyo uso es específico de las operaciones catastrales por la especialidad de la materia, se considera indispensable incluir de manera expresa para su correcta interpretación, las definiciones de los términos más importantes, en la forma que se indica a continuación:

9.2.1 ZONA CATASTRAL Y ZONA CATASTRADA:

Se define como "Zona Catastral" a la parte del territorio nacional en donde se encuentra en proceso al establecimiento del Catastro, y como "Zona Catastrada", aquella en donde ya se ha completado la indicada fase de establecimiento del Catastro y en la cual deben ponerse en práctica los mecanismos administrativos para su permanente actualización, mantenimiento y perfeccionamiento.

9.2.2 FINCA Y PREDIO

Así mismo, es necesario definir y diferenciar lo que se conceptúa como unidad registral y lo que constituye la unidad catastral como objetos de inscripción en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, respectivamente.

En la actualidad, el Registro de la Propiedad de Guatemala se rige por las estipulaciones del libro IV del Código Civil y a pesar de que está orientado por el sistema de folio real; no existe en el articulado de dicho Código una definición clara y terminante de lo que constituye una "Finca" para los efectos de su inscripción y como objeto de los derechos reales inscribibles. Esa indefinición ha sido una de las causas de muchas de las anomalías que han quedado asentadas en los libros del Registro de la Propiedad y también ha motivado las ambigüedades que han dado origen a los innumerables litigios de límites jurisdiccionales que continuamente se presentan entre la mayoría de las municipalidades de la República.

Por consiguiente, es indispensable que la unidad registral "Finca" quede definida de manera que se llenen las siguientes condiciones:

- a) Que corresponda a una fracción de terreno perfectamente delimitada.
- b) Que pertenezca a un propietario individual o jurídico o a varios proindiviso.
- c) Que esté ubicada íntegramente dentro de un mismo distrito municipal.
- d) Que figure decididamente inscrita en el Registro de la Propiedad e individualizada por un número registral.

De la misma manera, debe establecerse el concepto de la unidad catastral "Predio", definiéndola de manera que satisfaga las condiciones que se enumeran a continuación:

- a) Que esté constituido por una fracción de terreno que represente una unidad física completa.
- b) Que su perímetro esté delimitado por una línea que sin interrupción regresa a su punto de origen.
- c) Que se encuentre ubicado íntegramente dentro de un mismo distrito municipal.
- d) Que pertenezca a un propietario individual o jurídico o a varios proindiviso.
- e) Que pueda estar integrado por una o más fincas completas.

- f) Que se identifique con un número de clasificación catastral asignado por el organismo ejecutor del Catastro.

9.2.3 NUMERO DE CLASIFICACION CATASTRAL

El número de clasificación catastral debe ser definido como un código numérico asignado a cada predio por el organismo ejecutor del Catastro y que permita su rápida e inequívoca identificación, tanto en los mapas que constituyen la obra cartográfica catastral, como en los registros descriptivos.

Los levantamientos cartográficos se realizan por hojas cuadrángulo, dentro del sistema reticular modulado de los mapas oficiales de la República, categoría que también debe otorgársele a los mapas catastrales, en los cuales se representarán gráficamente todos los predios. Por consiguiente, el número de clasificación catastral debe estar relacionado con la nomenclatura de los indicados mapas oficiales.

9.2.4 DESCRIPCION DE UN INMUEBLE

Puesto que el Catastro, en función de Registro Público, actúa como el contralor de los aspectos físicos de los bienes inmuebles, es necesario definir el concepto de "Descripción de un Inmueble", para aclarar que el término en el cuerpo de la ley, se refiere al conjunto de datos físicos, gráficos y matemáticos que permiten identificar plenamente al inmueble y definen sin lugar a dudas sus relaciones geométricas que lo vinculan con los inmuebles colindantes, al mismo tiempo que permiten referenciarlo con el territorio nacional.

9.2.5 RED DE PUNTOS FIJOS MENSURALES

Las mediciones catastrales deben quedar vinculadas a una red de puntos fijos mensurales, que es un sistema de hitos de referencia horizontal, monumentados en forma permanente en el terreno y cuyas posiciones están determinadas por sus coordenadas geográficas.

9.3 ORGANISMO EJECUTOR

Para la realización del establecimiento, actualización, mantenimiento y perfeccionamiento del Catastro, se requiere la creación de una Dirección General de Catastro, como una dependencia del Ministerio de Comunicaciones y Obras Públicas, adscrita al Instituto Geográfico Nacional, en la cual se deleguen las facultades y atribuciones que garanticen la eficiente ejecución de las diversas operaciones técnicas.

La Dirección General de Catastro deberá estar integrada por las Divisiones, Departamentos, Secciones y demás dependencias técnicas, jurídicas y administrativas que sean necesarias y que tengan a su cargo cada una de las fases del proceso.

Además, por las relaciones que el Catastro debe guardar permanente mente con el Registro de la Propiedad, la Dirección General de Catastro debe estar facultada para instalar oficinas regionales en las localidades donde tengan su sede los Registros de la Propiedad, como un medio de agilizar y hacer más expedito el intercambio de información que obligadamente debe existir entre ambas instituciones.

Es recomendable que la Dirección General de Catastro quede adscrita al Instituto Geográfico Nacional tomando en cuenta que esta institución ha acumulado una experiencia significativa como entidad cartográfica estatal y que ya cuenta con una implementación técnica en materia de Fotogrametría y Geodesia, disciplinas que son básicas para un eficiente y exacto levantamiento catastral.

La Dirección General de Catastro tendrá como atribución principal el establecimiento del Catastro en el territorio nacional, el que deberá ser mantenido, actualizado, revisado y perfeccionado constantemente, en virtud de lo cual, debe coordinar el levantamiento de la obra cartográfica catastral y registros descriptivos, elaborando los mapas y registros catastrales y formando el archivo catastral.

La Dirección de Catastro establecerá, densificará y conservará la red de puntos fijos mensurales, velando en todo momento por la conservación de marcas y mojones de levantamientos territoriales o de referencias geodésicas.

Tomando en cuenta la gran importancia del Catastro en beneficio del país, así como la seguridad jurídica que brindará, es necesario que a la Dirección General de Catastro se le otorgue la autoridad de controlar y depurar la descripción de los bienes inmuebles, para lo cual debe facultársele para extender el Certificado Catastral y todas las certificaciones o copias certificadas de los mapas y documentos catastrales.

En el curso del establecimiento del Catastro, las anomalías, ambigüedades, dobles inscripciones, superposición de títulos, etc., saldrán a luz y como consecuencia lógica, surgirán conflictos y controversias, las cuales deberán ser conocidas por la Dirección General de Catastro para que se encargue de analizar estos problemas, emitiendo los dictámenes correspondientes y tratando de avenir a las partes en conflicto. En caso de litigios que se ventilen en los tribunales por esa misma causa, dicha Dirección incorporará al Catastro los datos que se deriven del fallo dictado.

Siendo el Organismo Ejecutivo el encargado de declarar las "Zonas Catastrales", la Dirección General de Catastro deberá proponer el orden de prioridades, en virtud de que esta dependencia estará más familiarizada con las necesidades y problemas relacionados con el

establecimiento del Catastro. Así mismo, esa Dirección deberá informar al Organismo antes indicado, la finalización de la fase de establecimiento, para la respectiva declaratoria de "Zona Catastrada".

La Dirección General de Catastro proporcionará servicios de utilidad pública, por lo que los ingresos provenientes de la prestación de estos servicios deberán ser percibidos por dicha Dirección, a efecto de proveer los fondos indispensables para el mantenimiento y conservación del Catastro Nacional, así como para reinvertirlos en su implementación, con el objeto de financiar su funcionamiento y asegurar su constante perfeccionamiento.

Además, se requerirá que las dependencias estatales, autónomas, semiautónomas o descentralizadas, presten toda la colaboración que les sea solicitada y que favorezca la efectividad del establecimiento, actualización y mantenimiento del Catastro.

Como ya se ha expresado a lo largo de la presente tesis, es indispensable que el Registro de la Propiedad y el Catastro tengan una concurrencia tal, que lleguen a formar el sistema de control inmobiliario nacional. Esto se logrará única y exclusivamente, si ambas instituciones colaboran entre sí, guardando ambas su autonomía, pero trabajando armónicamente, por lo que se hace indispensable la emisión de un reglamento que regule las relaciones entre las instituciones anteriormente indicadas. El funcionamiento coordinado y recíproco del Catastro y el Registro de la Propiedad, podría constituir el sistema de control inmobiliario nacional, el cual asumiría el control de los aspectos físicos de los bienes raíces, paralelamente con sus implicaciones jurídicas, lo que conduciría a la formación de un gran archivo de datos que en forma funcional proporcionaría cualquier información relacionada con los inmuebles.

9.4 ELEMENTOS CONSTITUTIVOS

El Catastro debe estar constituido de manera que permita su aplicación multifuncional, para que pueda ser utilizado en el campo jurídico, económico, social, fiscal, administrativo y de planificación en general. La utilización de los datos contenidos en los elementos constitutivos del Catastro por parte de entidades estatales o personas particulares, tendrá que regirse por las estipulaciones de un Reglamento específico.

El Catastro tendrá como elementos constitutivos: la obra cartográfica catastral y los registros descriptivos.

9.4.1 OBRA CARTOGRAFICA CATASTRAL

La obra cartográfica catastral, a su vez, estará constituida por los mapas básicos, catastrales y temáticos.

Los primeros deben contener los detalles planimétricos y/o

altimétricos del territorio objeto del levantamiento. Los mapas básicos levantados por el Instituto Geográfico Nacional, son producto de una serie de operaciones que incluyen el establecimiento del control geodésico, la toma de fotografías aéreas, la aerotriangulación y por último, la compilación de los mapas, los que pueden ser producidos por diferentes métodos, como por ejemplo, fotografías rectificadas, restitución aerofotogramétrica u ortoproyección. Dependiendo del procedimiento empleado, los mapas básicos alcanzan diferentes grados de precisión, cuyos detalles sería prolijo enumerar. Sin embargo, debe indicarse que la utilización de métodos aerofotogramétricos representan una enorme ventaja, puesto que en comparación con levantamientos efectuados por procedimientos de agrimensura convencional, resultan considerablemente más económicos, ya que las operaciones de campo se reducen a un mínimo, aparte de que el volumen de producción es mucho más elevado.

Los mapas catastrales constituyen los documentos gráficos medulares del Catastro, en donde estarán representados los linderos de los predios y en los cuales se hará constar el número de clasificación catastral.

En cuanto a los mapas temáticos, éstos contendrán la información necesaria para las aplicaciones a que han de destinarse (por ejemplo: uso de la tierra, potencialidad del suelo, etc.) y serán elaborados por el Instituto Geográfico Nacional. Los mapas temáticos también podrían ser levantados por cualquier otra institución estatal especializada en determinada materia y aunque su levantamiento no sea simultáneo con el de los mapas catastrales, pueden ser incorporados al Catastro a medida que se haga necesario, con la aprobación del Instituto Geográfico Nacional.

9.4.2 REGISTROS DESCRIPTIVOS

Los registros descriptivos estarán formados por los registros catastrales y los complementarios. Los primeros, por su propia finalidad, están constituidos por los expedientes, fichas e índices de información específicamente catastral y los segundos, de acuerdo con su naturaleza, contendrán debidamente ordenada toda la información descriptiva y/o estadística relativa a los mapas temáticos.

Los registros complementarios, si fueran realizados por otra institución, para que puedan incorporarse al Catastro, deberán contar con la aprobación del Instituto Geográfico Nacional.

Las fichas catastrales por su importancia, ya que además de servir para formar el archivo catastral, también son el me-

dio para identificar plenamente un inmueble, por ser los documentos básicos de cada uno de los predios, deberán contener como mínimo el número catastral, los nombres y apellidos del o los propietarios, su dirección postal, jurisdicción municipal a que pertenece el predio, número de inscripción registral de la o las fincas que lo integran, su situación o estado jurídico, área que aparece consignada en el Registro de la Propiedad, área catastral y, en fin, toda la información que facilite plenamente la identificación del predio, para que así llene los fines que se persiguen.

9.5 ESTABLECIMIENTO DEL CATASTRO

9.5.1 DECLARATORIA DE ZONA CATASTRAL

Para el establecimiento, actualización y mantenimiento del Catastro se requiere la realización de una serie de operaciones de tipo técnico y administrativo que por su envergadura y complejidad, resultarían imposibles de ejecutar en forma simultánea en todo el territorio del país.

En consecuencia, por razones prácticas y atendiendo a la disponibilidad de recursos presupuestales y técnicos con que cuenta la institución encargada de dichas operaciones, el Catastro debe implantarse de una manera paulatina y progresiva, para que el volumen de las actividades a desarrollar pueda ser atendido en forma eficiente.

Para el efecto, el Organismo Ejecutivo, por conducto del Ministerio de Comunicaciones y Obras Públicas, deberá emitir los Acuerdos Gubernativos declarando las "Zonas Catastrales". Después de dicha declaratoria, que debe hacerse del conocimiento general por todos los medios de difusión, el Instituto Geográfico Nacional procederá al levantamiento de los mapas básicos y la Dirección General de Catastro quedará encargada de efectuar de oficio todas las operaciones correspondientes al establecimiento del Catastro en dicha zona, estando los propietarios obligados a proporcionar a esa Institución, toda la información que les fuere solicitada referente a sus respectivos inmuebles.

9.5.2 INFORMACION REGISTRAL

Las actividades inherentes al establecimiento del Catastro deberán desarrollarse en el periodo de tiempo comprendido entre la emisión del Acuerdo Gubernativo que declara "Zona Catastral" a un territorio determinado, hasta la fecha en que el mismo sea declarado "Zona Catastrada" por el Organismo Ejecutivo.

En ese término, la Dirección General de Catastro recopilará toda la información relativa a los inmuebles ubicados dentro de dicha zona y en particular, todos los datos referentes a los derechos que amparan a los inmuebles que se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad.

Los citados datos serían válidos hasta la fecha en que hubieran sido extractados de los correspondientes libros de inscripción registral, pero inmediatamente perderían actualidad y se volverían obsoletos, si se realizaran nuevas operaciones en el Registro que no fueran tomadas en cuenta por el Catastro. Además, debe tenerse presente que las actividades del Registro de la Propiedad no podrían paralizarse durante un período indeterminado, pues de ser así, se estaría frenando el tráfico inmobiliario, con sus consecuentes inconvenientes y efectos perjudiciales para la economía del país.

Por lo tanto, previniéndose esa situación, debe agilizarse un mecanismo automático de suministro de información por parte del Registro de la Propiedad, hacia el Catastro, a manera de evitar que existan lagunas de información durante el proceso del establecimiento del Catastro.

Para tal efecto, debe ponerse en práctica lo estipulado en los artículos 1° y 4° del Acuerdo Gubernativo de fecha 12 de marzo de 1971 (), en donde se autoriza al Instituto Geográfico Nacional para que de acuerdo con los Directores de los Registros de la Propiedad, ponga al margen y en el lugar que considere conveniente en la hoja que contenga la primera inscripción de dominio de cada finca, el número de catastro que le corresponde a la misma. Este Acuerdo Gubernativo también hace constar que el número catastral anterior es independiente del número, inscripciones y anotaciones que correspondan al Registro de la Propiedad y servirá exclusivamente para efectos de control de carácter administrativo, con fines al Catastro de bienes raíces. El procedimiento para que el Registro de la Propiedad suministre esta información se encuentra descrito en el artículo 4° del citado Acuerdo, indicando que al operarse cualquier mutación en fincas que ya contengan número catastral, el Registro de la Propiedad informará al respecto al Instituto Geográfico Nacional en formularios proporcionados por esta Institución.

Este procedimiento, aparte de no interferir en las labores que competen al Registro de la Propiedad, tiene la ventaja de que no representa ningún recargo de atribuciones para el personal que labora en el Registro, puesto que el informe de mutaciones se contraerá únicamente a hacer saber a la Dirección General de Catastro que se ha efectuado una operación en determinada finca ya marcada con el número catastral, sin especificar que tipo de mutación se produjo. El aviso solamente hará referencia al número de inscripción de la finca en el Registro y al correspondiente número de

clasificación catastral y seguidamente la Dirección General de Catastro destacará a los miembros de su personal que sean necesarios para recopilar los detalles de la operación efectuada para su pronta y continua incorporación al Catastro.

Los datos provenientes de los informes del Registro de la Propiedad, que se refieran a mutaciones que afecten la forma física de los inmuebles, tendrán que ser incorporados al Catastro en forma provisional, hasta que por medio del análisis respectivo se establezca que dicha operación es correcta. En caso contrario, deberá utilizarse el procedimiento de depuración que se detallará posteriormente.

9.5.3 ETAPAS DEL ESTABLECIMIENTO DEL CATASTRO

El establecimiento del Catastro comprenderá diversas etapas, para el desarrollo de las cuales se requiere la ejecución de distintas operaciones de tipo técnico, cuyas generalidades es conveniente que queden descritas dentro del cuerpo de la ley, para enmarcar la intervención de la Dirección General de Catastro en cada una de ellas. Dichas etapas son las siguientes:

a) Investigación de Campo:

Consiste en los trabajos de investigación e identificación física de los inmuebles, para los cuales debe facultarse a la Dirección General de Catastro para que acredite a los enpleados de la institución que tendrán a su cargo la inspección, reconocimiento e identificación de linderos, así como la recopilación de toda la información que se relacione con los predios y sus propietarios o poseedores.

En la actualidad, el auxilio de métodos aerofotogramétricos es muy valioso para la identificación de linderos de propiedad, en virtud de la riqueza de detalles que aparecen impresionados en las fotografías aéreas, lo que permite una mayor seguridad de que dichos linderos sean identificados correctamente. Por lo tanto, el uso de fotogramas como medio de identificación debe ser autorizado, previendo al mismo tiempo la probable evolución y avance de la tecnología en ese campo.

b) Investigación de derechos:

La investigación de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad que corresponden a cada inmueble, se efectuará consultando las inscripciones de dominio asentadas en los libros correspondientes. Para el efecto, el Registro de la Propiedad debe permitir el acceso del personal de la Dirección General de Catastro para que recopile dichos datos.

Además, debe llevarse a la práctica lo estipulado en el artículo 3° del Acuerdo Gubernativo de fecha 12 de marzo de 1971, que faculta al Instituto Geográfico Nacional para obtener copias microfilmadas de los folios de todos los libros del Registro de la Propiedad, indicando que se sacarán dos copias, una de las cuales corresponderá al Registro General de la República y que deberá depositarse en cajas de seguridad del Banco de Guatemala y la segunda se empleará con fines exclusivos del Catastro.

La previsión de obtener copias en microfilm de los libros del Registro de la Propiedad y su resguardo en bóvedas de seguridad, constituyen una garantía de protección para los derechos inscritos, evitando de este modo su deterioro, a adulteración, o destrucción total o parcial por efectos de siniestros o cataclismos de diversa índole.

A ese respecto, vale la pena señalar que en la actualidad los libros del Registro de la Propiedad no están lo suficientemente protegidos para su conservación y están expuestos a ser destruidos por un incendio, terremoto o por el uso constante. En ese sentido, también es importante resaltar el riesgo de destrucción que corrió el Registro de la Propiedad con motivo del terremoto del 4 de febrero de 1976, lo que pudo haber ocasionado un caos inmobiliario de consecuencias imprevisibles.

c) Análisis catastral:

Consiste en las operaciones técnicas que deben desarrollarse para determinar la concordancia o inconcordancia entre los datos físicos que identifican a los inmuebles y sus correspondientes derechos inscritos en el Registro de la Propiedad. Mediante una serie de procesos comparativos y contando con el auxilio de fotografías aéreas y métodos de fotointerpretación, a través del análisis catastral se hace un estudio de cada uno de los predios para establecer si la información proveniente de la fase de investigación e identificación física, están acordes con los datos recabados en los libros del Registro de la Propiedad. Al mismo tiempo, se realizan las revisiones y comprobaciones necesarias para que toda la información quede debidamente depurada.

d) Elaboración de mapas catastrales:

Al quedar resueltas las dudas que hayan surgido en el análisis catastral y agotadas las fuentes de información relativas a los predios que están contenidos en cada uno de los cuadrángulos de la obra cartográfica catastral, puede procederse al dibujo de los mapas catastrales.

Para el efecto, se utilizan los mapas básicos, a los cuales se traslada la localización de todos los linderos identi-

ficados hasta completar la totalidad de los predios contenidos en el cuadrángulo, los que se identifican con su respectivo número de clasificación catastral. Posteriormente, se elaboran las hojas finales de los mapas catastrales, utilizando un material de dibujo muy estable (por ejemplo: cronaflex), que no sufra deformaciones apreciables por efectos de los cambios de temperatura o humedad.

e) Medición planimétrica:

La medición de las áreas catastrales de cada uno de los predios, puede hacerse por diversos métodos que varían en costo y precisión. Es evidente que mientras más precisa sea una medición, requiere de un procedimiento más laborioso y de mayor costo, por lo que en la selección del método a emplear, deben balancearse los requerimientos de exactitud y tiempo con los recursos económicos disponibles. Las experiencias acumuladas hasta la fecha, conducen a recomendar que mientras no se disponga de procedimientos más rápidos y de menor costo, se adopte la medición planimétrica o por lectura de coordenadas instrumentales o bien, una combinación de ambos. Así mismo, las áreas parciales tienen que ser ajustadas y compensadas a la superficie geodésica comprendida en el cuadrángulo de cada mapa.

f) Elaboración de los registros catastrales y formación del archivo catastral:

Los resultados de la medición planimétrica, juntamente con todos los datos relativos a las fincas, predios y propietarios, se resumen en las fichas, expedientes e índices de información catastral, que constituyen los registros catastrales, los cuales, debidamente clasificados y catalogados, integran el archivo general del Catastro.

9.5.4 CASOS ESPECIALES:

En el curso del establecimiento del Catastro pueden presentarse diversas situaciones especiales, referentes a los aspectos físicos de los inmuebles o a sus derechos registrados. Por consiguiente, deben preverse todos los casos particulares que tendrán que ser objeto de un tratamiento específico.

Es frecuente que algunos linderos no estén demarcados físicamente en el terreno, por carecer de cercos o por no haber sido amojonados. Así mismo, puede ocurrir que en cuanto a la posición de un lindero, existan pretensiones encontradas e incompatibles por parte de dos o más colindantes. En el curso de la fase de inspección e identificación fís

ca, no se cuenta con suficientes elementos de juicio para establecer la veracidad de dichas pretensiones, por lo que únicamente puede hacerse constar la inexistencia del límite o describirse con la mayor claridad en qué consiste la contradicción detectada, para que en las fases posteriores se proceda a su análisis y se resuelva en su caso, de acuerdo con los procedimientos que deberá contemplar la propia ley.

De la misma manera, si al efectuar el análisis catastral se estableciera que existe una inconcordancia entre los datos físicos del inmueble y los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, la Dirección General de Catastro tendrá que hacer una detallada relación de todas las circunstancias que concurren en el problema, para formar un expediente al que se le dará trámite para su resolución de conformidad con los procedimientos que se establezcan en la ley.

En los casos indicados, la Dirección General de Catastro debe contar con las facultades necesarias para citar a los propietarios o poseedores involucrados, con el objeto de hacer de su conocimiento los pormenores de las anomalías encontradas y para proponerles una solución técnica basada en los análisis realizados por la institución, que tiendan a armonizar las incompatibilidades que se presentan. La Dirección General de Catastro trataría de interponer su mediación para que los colindantes llegaran a un acuerdo, pero en caso contrario, debe otorgársele la facultad de trasladar el expediente que se forme con el dictamen respectivo a un Tribunal competente, para su resolución por la vía judicial.

Otro caso especial puede presentarse si en el curso del establecimiento del Catastro se identifican predios que carecen de título inscrito en el Registro de la Propiedad. Si un predio en esta situación está poseído por una persona o varias en común, la Dirección General de Catastro no podría ignorarlo dejando una laguna con respecto al inmueble delimitado, por lo que deberá recabar toda la información pertinente para incorporarla en forma provisional en los mapas y registros catastrales.

Tomando en cuenta que ésta situación irregular es perjudicial para el Catastro, se debe dejar un plazo prudencial para que se inicien los trámites tendientes a su legalización. La resolución judicial que se dicte de conformidad con la legislación de la materia, servirá de base para la incorporación definitiva de la información del inmueble a

la obra cartográfica y registros descriptivos del Catastro.

Para el caso de los predios baldíos que deben ser considerados como tales por no estar poseídos ni reducidos a propiedad particular o los bienes de la Nación que carezcan de título inscrito en el Registro de la Propiedad, la Dirección General de Catastro los identificará e informará al Ministerio Público para que en representación del Estado se efectúen los trámites correspondientes para la inscripción registral de dichos inmuebles, o se actúe de conformidad con lo que al respecto establece la Ley de Transformación Agraria. (Decreto 1551 del Congreso de la República). La incorporación definitiva de estos datos en el Catastro, se hará con base en el Acuerdo Gubernativo que manda inscribir el inmueble a favor de la Nación.

Mediante este procedimiento se obtiene la ventaja de que, como un beneficio colateral del establecimiento del Catastro, se proceda simultáneamente al levantamiento de un inventario fidedigno de los inmuebles propiedad de la Nación que en la actualidad carecen de un sistema de control ordenado y eficaz.

De acuerdo con las definiciones de "Finca" y "Predio" expuestos en el párrafo 9.2.2 del presente capítulo y cuestión que debe existir una completa concordancia entre ambos términos como unidades registral y catastral respectivamente, será necesario armonizar algunas de las discrepancias que en ese sentido se presentan en el curso del establecimiento del Catastro. El caso ideal sería cuando un predio está integrado por una sola finca completa, de manera que haya identidad absoluta entre la finca y el predio. Sin embargo, en la práctica dicho caso ideal es poco frecuente, puesto que la mayoría de las veces y en especial en unidades económicas o agrícolas de gran extensión, es común que varias fincas constituyan un solo cuerpo de terreno. Por consiguiente, se admite la posibilidad de que un predio pueda estar integrado por una o más fincas completas inscritas en el Registro de la Propiedad.

Así mismo, se presenta el caso de que una finca después de haber sido objeto de una o más desmembraciones, resulta con el resto de su superficie amparada por el mismo número registral, pero fraccionada en varios cuerpos de terreno separados entre sí, lo que complica enormemente su correcta ubicación. Por lo tanto, en las estipulaciones de la ley debe establecerse un mecanismo para que en un término razonable los propietarios de los inmuebles que presentan esta situación procedan a efectuar los trámites notariales y registrales con el objeto de que los predios de su pro-



propiedad quedan individualmente constituidos por una o más fincas completas. En consecuencia, si existieran dos o más fracciones separadas de terreno amparadas por un mismo número registral, se requerirá que se operen tantas desmembraciones como sean necesarias a la finca matriz, de manera que cada una de las indicadas fracciones quede inscrita en el Registro de la Propiedad con su propio número de finca. Para no retardar los indicados trámites tendientes a lograr la concordancia de predios y fincas, se estima que para efectuarlos debe fijarse un plazo máximo de un año contado a partir de la fecha en que se declare como zona catastrada el territorio correspondiente.

9.5.5 EXHIBICIÓN PÚBLICA

Cuando las operaciones relativas al establecimiento del Catastro estén concluidas, la Dirección General de Catastro, debe hacer del conocimiento de todos los propietarios y poseedores de bienes inmuebles ubicados dentro de una zona de clarada catastral, acerca de los resultados obtenidos. Con ese objeto, se deberán poner en exhibición pública, durante el término de un mes, los mapas y registros catastrales y se citará a los dueños para que concurren al lugar donde esa Dirección realizará dicha exhibición, a efecto de que manifiesten su conformidad o inconvención con los datos recabados por el Catastro. A quienes no concurren, se les tendrá por conformes y los datos recabados se considerarán correctos y surtirán todos sus efectos.

La conformidad manifestada por los propietarios o poseedores, dentro del término de la exhibición, se hará constar en un acta que pasará a formar parte de los registros catastrales. La validez de la posición de un lindero común y de los datos derivados de la misma, estará otorgada por las actas recíprocas de conformidad suscritas por los colindantes. Este procedimiento contribuirá a que el establecimiento del Catastro sea más fluido, evitando las demoras y complejidades que implicaría la citación de los colindantes en el momento de identificación de cada uno de los linderos, sistema que es aplicado en la actualidad en el caso de una medición legal aislada, pero que resultaría engorroso e impráctico para un levantamiento en masa de todos los inmuebles comprendidos en un territorio determinado y de gran extensión.

Las inconformidades que se planteen dentro del término de exhibición, deberán ser expuestas por los afectados ante la Dirección General de Catastro, la que efectuará un estudio de cada caso, emitiendo un dictamen que se comunicará a los

interesados y en caso de persistir las inconformidades, el expediente formado tendrá que ser resuelto por la vía judicial.

9.5.6 DECLARATORIA DE ZONA CATASTRADA

Al estar vencidos los términos de exhibición y reclamación, el Organismo Ejecutivo por conducto del Ministerio de Comunicaciones y Obras Públicas, emitirá el Acuerdo Gubernativo que declare como "Zona Catastrada" el territorio correspondiente. A partir de dicha declaratoria, los datos catastrales referentes a la descripción física de los inmuebles, se revestirán de legitimidad y únicamente se les podrá impugnar por la vía judicial o modificar como resultado de una medición legal que se apege a los requisitos de la ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura (Decreto Gubernativo N° 1736), así como a las estipulaciones que con respecto a los actos de levantamiento territorial se establezcan en el cuerpo de la ley.

Sin embargo, la Dirección General de Catastro debe quedar facultada para realizar las operaciones técnicas que juzgue necesarias, así como las revisiones y rectificaciones tendientes al perfeccionamiento de la exactitud de los datos catastrales.

9.6 ACTUALIZACION Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO

Para que el Catastro ilene sus funciones, es imprescindible que sea constantemente actualizado, registrando todos los cambios que se produzcan en la forma física de los inmuebles o en el dominio de los mismos. Puesto que el Catastro, como contralor de los aspectos físicos de los bienes inmuebles, deberá tener una vigencia permanente, equiparable a la que en la actualidad posee el Registro de la Propiedad en lo relativo a los derechos que amparan a esos bienes, es necesario establecer un procedimiento automático para que el Catastro sea informado y proceda a inscribir e incorporar a los mapas y registros catastrales, todas las modificaciones que vayan ocurriendo con posterioridad a la finalización de la etapa del establecimiento.

Por consiguiente, la actualización y mantenimiento del Catastro comprenderá todas aquellas operaciones que se requieran para efectuar las modificaciones y mutaciones relacionales con los predios ubicados dentro de las zonas declaradas catastradas. Con este objeto, los propietarios o poseedores tendrán que hacer del conocimiento de la Dirección General de Catastro dichos cambios y modificaciones.

Para el efecto, los propietarios o poseedores deberán obtener el certificado catastral obligatoriamente, cuando se trate de realizar mutaciones que afecten a los inmuebles ubicados en zonas declaradas catastradas.

El certificado catastral será extendido por la Dirección General de Catastro y constituirá el documento en el que se haya constar que un inmueble ha sido anotado en el Catastro dentro de una zona catastrada. En el mismo se resumirán los datos contenidos en la respectiva solicitud, así como los que permitan la correcta descripción del inmueble en la ficha catastral.

Cuando vaya a realizarse una operación que tenga que ser incorporada al Catastro, el interesado o el Notario en su auxilio, deberá presentar la solicitud del certificado catastral a la Dirección General de Catastro o a sus oficinas regionales, en donde se le dará trámite atendiendo a la prioridad que le corresponda por antelación. Dicha solicitud deberá contener los datos registrales correspondientes a la finca o fincas involucradas, indicando además, los pormenores de la operación que se proyecta realizar.

Recibida la solicitud, la Dirección General de Catastro deberá efectuar un análisis de la misma, para determinar si la modificación planteada es congruente con la información que ya consta en la obra cartográfica catastral y registros descriptivos. Satisfechos todos los requisitos de orden técnico y administrativo, se procederá a extender el certificado catastral en el término de 24 horas hábiles posteriores a la presentación de la solicitud. En caso contrario, la misma será denegada y se devolverá al interesado exponiendo los motivos que impiden su aceptación. El plazo indicado podría ampliarse hasta un máximo de 10 días hábiles, si la solicitud diera lugar a varias anotaciones catastrales que originen la extensión de más de un certificado catastral.

Al extender el citado documento, la Dirección General de Catastro anotará provisionalmente los datos pertinentes en los mapas y registros catastrales y no expedirá un nuevo certificado catastral relativo al mismo predio, mientras subsista esta anotación provisional. El certificado catastral, que causará los honorarios que determine el reglamento respectivo, tendrá una vigencia de 30 días y no podrá ser utilizado para fines distintos a los que en el mismo se expresen.

Los Notarios deberán tomar en cuenta los datos contenidos en el certificado catastral para autorizar cualquier escritura o documento público que sea traslativo de dominio o que modifique parcial o totalmente la forma física de los predios ubicados en las zonas de claradas catastradas. El documento notarial deberá hacer mención del número de clasificación catastral y hará una breve relación del contenido del certificado.

Para que el Registro de la Propiedad inscriba la operación respectiva, será requisito indispensable que con el testimonio de la escritura se acompañe el certificado catastral.

En las inscripciones registrales se hará constar el número de clasificación contenido en el certificado catastral y el Registro de

la Propiedad deberá remitir a la Dirección General de Catastro dicho documento, poniendo una razón como constancia de que la operación quedó debidamente registrada. Con base en el mencionado aviso, la Dirección General de Catastro procederá a inscribir en definitiva los datos correspondientes en los mapas y registros catastrales. La razón registral automáticamente cancelará la validez documental del certificado catastral, el cual ya no podrá volver a ser utilizado para efectuar nuevas operaciones en el Registro de la Propiedad relativas al mismo inmueble.

En caso de que la operación sea denegada por el Registro de la Propiedad por ser considerada como no inscribible (Artículos 1128 y 1164 del Código Civil), el certificado catastral será devuelto por la oficina registral a la Dirección General de Catastro, indicando los motivos que impidieron la inscripción. Como consecuencia de esta razón, la Dirección General de Catastro anulará las anotaciones provisionales en los mapas y registros catastrales.

En las zonas declaradas catastradas, todos los actos de levantamiento territorial destinados a ser registrados en el Catastro, deben ser autorizados por Ingeniero especializado en Geomensura y Catastro con título de Agrimensor Público. Como actos de levantamiento territorial deben entenderse las mediciones catastrales y las operaciones técnicas para la elaboración de planos de agrimensura.

Para que dichas mediciones y planos guarden relación con la obra cartográfica catastral, deberán ser enlazados a la red de puntos fijos mensurales, que a su vez tengan referidas sus posiciones al origen nacional de coordenadas.

Así mismo, para garantizar que las mutaciones que afecten la forma física de los inmuebles concuerde con los datos del Catastro, debe establecerse como requisito que para obtener el certificado catastral cuando se realicen desmembraciones, fraccionamientos o unificaciones, sea obligatorio presentar un plano de agrimensura levantado por Ingeniero especializado en Geomensura y Catastro con título de Agrimensor Público, llenando las condiciones que deberán establecerse en el Manual de Normas y Especificaciones del Catastro Nacional.

9.7 SOLUCION DE CONFLICTOS:

De acuerdo con lo manifestado en párrafos precedentes, desde el momento en que un territorio determinado es declarado como zona catastral por el Organismo Ejecutivo, hasta la fecha en que se emite la declaratoria de zona catastrada mediante acuerdo Gubernativo, la Dirección General de Catastro debe realizar un minucioso y complejo procedimiento para el establecimiento del Catastro.

Para el efecto, esa Institución tiene que llevar a cabo una exhaustiva investigación de todos y cada uno de los inmuebles ubicados en la mencionada zona, lo cual comprende una serie de operaciones técnicas y un completo análisis de los derechos que corresponden a esos bienes y que se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad. Los datos físicos son cotejados y comparados, para establecer su concordancia o inconcordancia con respecto a los derechos registrales. Finalmente, toda la documentación catastral es sometida a exhibición pública, para que los propietarios o poseedores manifiesten si hayan conformes los datos recabados por el Catastro.

Por consiguiente, todo el proceso está destinado a establecer el Catastro sobre bases de la mayor confiabilidad, con el propósito de depurar en la forma más completa toda la información relativa a los aspectos físicos de los inmuebles, en concordancia con lo que se asienta en el Registro de la Propiedad en relación a los aspectos legales de los mismos. Lo anterior significa que en el curso del establecimiento del Catastro, se han agotado todos los medios posibles para que lo contenido en los mapas y registros catastrales sea revestido de veracidad, a manera de integrar un sistema de control inmobiliario que atienda con la necesaria eficiencia el control de los elementos físicos que identifican a los bienes inmuebles.

De lo anteriormente expuesto se deduce que al declararse una zona catastrada, la información incorporada al Catastro es digna del mayor crédito e indiscutiblemente en el caso de que surpieran discrepancias con respecto a los datos inscritos en el Registro de la Propiedad, debe prevalecer la validez de la información catastral en todo lo relativo a la descripción de los aspectos físicos de los inmuebles.

Puesto que en la fase del establecimiento del Catastro sería imposible lograr la absoluta depuración de todas las anomalías que por más de un siglo se han ido acumulando en las inscripciones del Registro de la Propiedad, es admisible la posibilidad de que algún propietario o poseedor planteara una inconformidad que sea motivo de procedimiento judicial.

En este caso, no podría detenerse la declaratoria de zona catastrada en espera de que el Tribunal dicte sentencia y por lo tanto, debe preverse la situación de que dicha declaratoria pueda ser acordada haciendo reserva expresa de aquellos inmuebles que sean objeto de litigio o controversia y dejando pendiente la incorporación de los datos correspondientes en base a la resolución judicial.

La información que es recopilada durante el establecimiento y mantenimiento del Catastro proporciona valiosos elementos de juicio para la depuración y solución equívoca de los conflictos que se

presenten con relación a los límites intermunicipales en las zonas catastrales o catastradas. Esta aplicación del Catastro, satisface una de sus finalidades más importantes, como lo es el saneamiento de la delimitación de la división político administrativa de la República. En tal virtud, debe establecerse que cuando se produzca alguna discrepancia que afecte a un lindero de propiedad que a la vez constituya parte de un límite municipal, la Dirección General de Catastro emitirá un dictamen técnico al respecto, formando un expediente al que se dará curso por conducto del Ministerio de Gobernación para que se resuelva de acuerdo con los procedimientos contemplados en el Código Municipal (Decreto N° 1183 del Congreso de la República).

9.8 DISPOSICIONES GENERALES:

Siendo equiparables al Catastro y el Registro de la Propiedad en cuanto a sus funciones como instituciones públicas, se hace necesario dotar al Catastro de un carácter de publicidad equivalente al que le otorga el Artículo 1124 del Código Civil al Registro de la Propiedad.

Por consiguiente, debe declararse taxativamente que son públicas todas las actuaciones catastrales y que cualquier persona estará facultada para consultar y obtener a su costa certificaciones y copias de los mapas y documentos catastrales.

La prestación de los servicios catastrales, debe ser a la vez un mecanismo para la generación de fondos propios, tendientes a lograr el autofinanciamiento del Catastro. Por consiguiente, debe quedar establecido que los ingresos que se perciban por la Dirección General de Catastro, serán privativos de la institución, para proveer de los recursos adicionales que se requieran para el permanente mantenimiento y perfeccionamiento del Catastro. Los procedimientos de recaudación y utilización de dichos ingresos, deberán normarse por un reglamento específico.

Tomando en cuenta que todos los propietarios o poseedores deben colaborar estrechamente con el Catastro que tendrá una utilidad pública, es imperativo establecer disposiciones de observancia general para que los dueños de inmuebles cumplan las siguientes obligaciones:

- a) Permitir el acceso a sus inmuebles a los funcionarios o personas autorizadas para efectuar operaciones catastrales o de mensura, dentro del marco de la ley.
- b) Permitir la colocación temporal o permanente de marcas de

referencia geodésica o puntos fijos mensurales en sus inmuebles.

- c) Concurrir personalmente o por medio de representante, a las citaciones que le sean cursadas por la Dirección General de Catastro.
- d) Proporcionar toda la información que les sea requerida por la Dirección General de Catastro para el establecimiento, actualización y mantenimiento del Catastro.

Previendo el caso de que un propietario o poseedor impida el acceso a su propiedad a las personas facultadas para efectuar las operaciones catastrales o se negara a proporcionar la información que le fuera requerida para los fines del Catastro, debe facultar se a la Dirección General de Catastro para que le fije un plazo perentorio y si aún así persistiera su negativa, dicha Dirección debe tener autoridad para proceder de oficio y a costa de requerido a recabar la información pertinente.

Las mediciones, mapas y planos catastrales tendrán que estar vinculados al origen nacional de coordenadas, a través de una red de puntos fijos mensurales y de referencia geodésica. Por lo tanto, los hitos y monumentos de dicha red, deben ser declarados como parte del patrimonio nacional, delegando en el Instituto Geográfico Nacional la facultad de establecer, controlar o remover los indicados monumentos.

La conservación y intensificación continua de la red de puntos fijos mensurales debe quedar a cargo de la Dirección General de Catastro, la cual estará facultada para denunciar ante Tribunal competente a quienes destruyan, deterioren, desplacen o remuevan mojones de propiedad, hitos o monumentos o bien pongan en peligro su firmeza. Los infractores deberán ser sancionados de conformidad con el Artículo 407 del Código Penal y, además, deben cubrir el valor compensatorio de los daños y perjuicios ocasionados.

Así mismo, deben establecerse las regulaciones que eviten que tanto los funcionarios y empleados del Catastro, como los profesionales que ejecuten trabajos catastrales, cometan abusos en el desempeño de sus funciones, por lo que debe dejarse constancia de las responsabilidades en que incurrirían por esos motivos.

9.9 DISPOSICION TRANSITORIA:

Los actos de levantamiento territorial deben llenar todas las formalidades que garanticen su exactitud, lo que implica la realización de diversas operaciones técnicas que pueden requerir un amplio conocimiento en el campo de materias tan específicas como geodesia, fotogrametría, fotointerpretación, agrimensura, cartografía etc., lo que supone un grado de especialización superior

al de la práctica corriente de la topografía convencional.

Estas funciones deben ser cumplidas por profesionales universitarios especializados en Geomensura y Catastro, que posean título de Agrimensor Público. Sin embargo, en la actualidad los planes académicos de las Universidades que operan en Guatemala no cubren en su totalidad las disciplinas antes mencionadas. En consecuencia, para que el Catastro pueda ser iniciado, y en tanto las Universidades que funcionan en el país establecen las carreras de especialización en Geomensura y Catastro, debe facultarse a los Ingenieros Civiles para que realicen estas actividades, atendiendo a que su formación académica es la que mejor se adapta a la prevista para el ejercicio de las funciones de Agrimensor Público.

Tomando en cuenta que el contenido de los pensum de estudio en las carreras de Ingeniería Civil, no son uniformes en todas las Universidades que operan en el país, se hace necesario que sean fijados los requisitos y calidades que deben satisfacerse para que los Ingenieros Civiles puedan realizar operaciones de levantamiento territorial que hayan de ser incorporadas al Catastro.

Estos requisitos deberán ser determinados por una comisión integrada por representantes de la Facultad de Ingeniería de la Universidad de San Carlos de Guatemala, del Colegio de Ingenieros y del Instituto Geográfico Nacional, para que en su formulación queden cubiertos, tanto los aspectos académicos, como los que se refieren al ejercicio profesional y los que son propios de las técnicas específicas correspondientes al Catastro.

Los Ingenieros Civiles que acrediten ante el Instituto Geográfico Nacional, por medio de certificación extendida por la Universidad de San Carlos de Guatemala, que han llenado los requisitos y calidades antes indicados, estarán facultados para efectuar los actos de levantamiento territorial relacionados con el Catastro.

I. CONCLUSIONES

10.1 DE CARACTER DOCTRINARIO

Fuente que el fin esencial del Derecho Registral Inmobiliario que regula el Registro de la Propiedad, es establecer un sistema de publicidad que dé seguridad al tráfico jurídico de los inmuebles y garantice a los derechos reales inscritos, evitando la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que puedan afectar a terceros, es importante deducir algunas conclusiones con relación a los efectos favorables que el Catastro produce para el fortalecimiento de los principios jurídicos fundamentales de esta rama del derecho, como base de un eficiente sistema de control inmobiliario.

1º Dentro del sistema de folio real se observa que tanto el Registro de la Propiedad como el Catastro, se rigen por el principio de especialidad. El primero, asigna un folio para cada inmueble, de manera que los derechos reales quedan identificados por la unidad registral "Finca", por el derecho inscrito y por el titular del mismo. Por su parte, el Catastro utiliza la unidad catastral "Predio" que es individualizada por un número de clasificación que lo identifica en todos los mapas y documentos del Catastro. Por el hecho de que el Catastro, además, establece la concordancia con los datos inscritos en el Registro, afianza el principio de especialidad al lograr la correcta vinculación entre "Finca" y "Predio".

2º En lo que se refiere al sistema de publicidad, se concluye que el mismo también es aplicado, tanto en la estructura del Registro de la Propiedad, como en los aspectos operativos del Catastro. En virtud del principio de publicidad, lo que ha sido inscrito en el Registro se asume conocido por todos y nadie puede alegar ignorancia de lo que consta en sus asientos. La publicidad formal se ejerce a través de la facultad que tiene toda persona de conocer el contenido de los libros del Registro de la Propiedad, ya sea por medio de la consulta personal de los mismos, o bien por certificaciones extendidas por el Registrador. El Catastro proporciona elementos adicionales de publicidad, al exponer al público los mapas catastrales y los registros descriptivos que contienen una información más real y veraz con relación a los aspectos físicos de los inmuebles, pues su representación gráfica es indudablemente más efectiva que las ambiguas descripciones constituidas por simples voces titulativas que se asientan en la mayoría de las inscripciones registrales. El Catastro establecido sobre bases técni-

cas y con metodologías de alta precisión, tiende a perfeccionarse aún más, mejorando su exactitud en las posteriores fases de mantenimiento, lo que abre la posibilidad de que en el futuro un sistema de control inmobiliario, en el que intervienen las coordinadas acciones del Registro de la Propiedad y el Catastro, pueda fundamentarse en el principio de fe pública o legitimación, alcanzando una publicidad material que garantice que lo inscrito pueda considerarse siempre exacto, otorgando una protección total al adquirente.

3o El Catastro tiene una intervención trascendental en el fortalecimiento del principio de tracto sucesivo, el cual falla frecuentemente en el sistema registral actual, pues, a pesar de que en los libros del Registro de la Propiedad exista una estrecha correlación entre cada inscripción con su inmediata anterior y la subsiguiente, esto únicamente garantiza la continuidad en la titularidad registral, de manera que el encañamiento continuo de los asientos constituye un historial completo de la vida jurídica de una finca. Sin embargo, es frecuente que aunque exista esa correlación registral, la misma no corresponde a la realidad física, lo que provoca anomalías en las inscripciones del Registro que, no obstante tener validez en el tiempo, no concuerdan con su ámbito espacial. Así se producen dobles o múltiples inscripciones simultáneas para un mismo inmueble, se efectúan desmembraciones de fincas que se derivan de otra de la que no formaban parte física, unificaciones de fincas no colindantes o que no constituyen un solo cuerpo, o bien, titulación supletoria sobrepuesta a fincas vigentes, etc. Por consiguiente, la función del Catastro en el control de los aspectos físicos de los bienes inmuebles, evita que se cometan las indicadas anomalías, participando en forma directa y efectiva para fortalecer el principio de tracto sucesivo.

4o El principio de legalidad se observa en el Registro de la Propiedad por la participación del Notario que al hacer constar el consentimiento de las partes, debe cumplir con la legislación civil en lo que se refiere al fondo y la forma del documento notarial. Así mismo, corresponde al Registrador la obligación de analizar dichos aspectos de fondo y forma, mediante lo que se ha definido como función calificadora en virtud de la cual puede rechazar o inscribir provisionalmente todo título que conceptue como no inscribible. De una manera similar y paralela, el levantamiento de planos que deban ser incorporados al Catastro, es una atribución que corresponde con exclusividad al Agrimensor Público, quien debe regirse por la legislación de la materia y además normas técnicas. Por su parte, el Catastro efectúa una revisión de dichos planos como medida previa a su incorporación a los mapas y registros catastrales, para determinar si satisfacen

los requisitos de exactitud y si efectivamente corresponden a la realidad física del inmueble. Esta función del Catastro, por similitud con la acción registral, podría denominarse función calificadora catastral, que viene a reforzar el principio de legalidad al garantizar la veracidad de los asientos registrales, lo que equivale a un incremento en su confiabilidad.

10.2 DE CARACTER GENERAL

- 1o La garantía inmobiliaria es la seguridad que el Estado otorga al titular del derecho de dominio o del derecho de posesión de gozar y disponer de sus bienes inmuebles.
- 2o La garantía inmobiliaria existe, cuando se posee un título debidamente inscrito, que reúne todas las condiciones de legalidad para ser legítimo y que ampara en forma absoluta los derechos sobre el inmueble considerado y además cuando dentro del ordenamiento jurídico del Estado se cuenta con normas que determinan y aseguran una adecuada identificación del bien inmueble en base a una detallada descripción que corresponda fehacientemente a la realidad física del mismo.
- 3o El Registro de la Propiedad como institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificados, constituye un efectivo garante de estos derechos.
- 4o Los datos que deben ser presentados ante el Registro de la Propiedad para identificar y describir un bien inmueble, según lo establece el Código Civil, son requeridos únicamente para la primera inscripción y se reducen a la condición de finca rústica o urbana, situación, municipio, departamento, linderos, medida superficial, nombre y número si constatare.
- 5o El Decreto Gubernativo No 2476 emitido el 13 de diciembre de 1940, establece el requisito de acompañar un plano topográfico con los documentos que se presenten para su primera inscripción en el Registro de la Propiedad. Este requisito no lo cumplen, como es evidente, las inscripciones anteriores a la emisión del Decreto Gubernativo antes indicado y no es exigido para el caso de unificación de dos o más inmuebles, ni para las fincas rústicas menores de una caballería y tampoco para las fincas urbanas cuyo valor sea inferior a trescientos quetzales.
- 6o Los expedientes de medidas legales que se tramitan con intervención de la Sección de Tierras de conformidad con el Decre

to Gubernativo No 1786, Ley Reglamentaria para trabajos de Agrimensura, y que en su oportunidad son incorporados al Registro de la Propiedad, implican un levantamiento topográfico y su representación en un plano de agrimensura. Sin embargo, al no contar con referencias que establezcan la posición de los inmuebles con relación al territorio nacional, se da el caso de que una o más mediciones adyacentes, aunque posean individualmente una alta precisión, resultan contradictorias o incompatibles entre sí, provocando la superposición o traslape de los derechos de propiedad.

- 7o La legislación vigente permite que las descripciones de los inmuebles asentadas en el Registro de la Propiedad, en su mayoría sean insuficientes y poco precisas, siendo casi imposible determinar con exactitud la forma geométrica de los inmuebles, la correcta correspondencia con los linderos de los predios colindantes y su posición relativa dentro del territorio nacional.
- 8o Como consecuencia de las deficiencias que presentan las descripciones de los inmuebles asentadas en el Registro de la Propiedad y de la inexistencia de un procedimiento para controlar la exactitud de las mismas, actualmente se han acumulado anomalías registrales de diferente clase y gravedad, incluyendo dobles o múltiples inscripciones simultáneas para un mismo inmueble, repetición de inscripciones a favor del mismo propietario, transposición de propietarios, unificación de fincas no colindantes o que no constituyen un solo cuerpo, fincas inexistentes en el terreno que continúan vigentes registralmente, fincas desmembradas de otra de la que no formaban parte física, titulación supletoria sobre fincas vigentes, cambio de jurisdicción municipal al efectuar una desmembración o una unificación, etc.
- 9o Cuando la tenencia de un inmueble está completamente definida en base a título legal, o deviene de posesión que ha sido ejercida publicamente, en forma pacífica y de buena fé, durante un largo período de tiempo, si los linderos son perfectamente identificables en el lugar y aceptados por todos los colindantes, en apariencia no existen motivos para que surjan controversias que deban ser resueltas judicialmente. Sin embargo, aunque se den las condiciones anteriores, si la descripción de un bien raíz inscrita en el Registro de la Propiedad no concuerda con su realidad física, automáticamente se debilitan los derechos del propietario, pues no podría restituirsele con apego a la estricta justicia, si por alguna causa llegara a afrontar conflictos con relación al inmueble.

10. En consecuencia, se llega a la conclusión de que para el Catastro en Guatemala, fué desfavorable el hecho de que se le vinculara en forma particular con el reparto y adjudicación de tierras, pues al orientarsele unifinalitariamente hacia el objetivo agrario, se perdió la amplitud de sus proyecciones, desvirtuando sus efectos e impidiendo su funcionalidad.

ANTEPROYECTO DE LA LEY DE CATASTRO DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

Que la planificación integral del desarrollo general del país debe partir de un inventario detallado y fidedigno de la riqueza del suelo y su tenencia, establecido con base en el levantamiento descriptivo y figurativo de la superficie del territorio nacional.

CONSIDERANDO:

Que es función del Estado garantizar plenamente la propiedad inmobiliaria mediante una vinculación adecuada entre la identificación física de los bienes inmuebles y los derechos que amparan a los mismos conforme a su inscripción en el Registro de la Propiedad, asentando el régimen titutivo de dominio en una descripción técnica resultante de mediciones correlativas que eliminen en lo posible discrepancias significativas de los linderos.

CONSIDERANDO:

Que el Estado debe proveer los elementos estadísticos de juicio para dar base al crédito territorial, atender mejor al recurso tierra e impulsar una transformación agraria técnicamente fundamentada.

CONSIDERANDO:

Que los objetivos enumerados sólo pueden ser logrados acertadamente mediante el establecimiento de un sistema de control catastral del territorio de la República.

POR TANTO:

En uso de las facultades que le confiere el inciso 1º del Artículo 170 de la Constitución de la República.

DECRETA:

La siguiente:

LEY DE CATASTRO

CAPITULO I

OBJETIVOS FUNDAMENTALES

ARTICULO 1

El objeto de esta ley es la creación y regulación del Catastro del territorio nacional, elaborado en forma científica y ordenada.

ARTICULO 2

Es función privativa del Estado, el establecimiento, actualización y permanente mantenimiento del Catastro Nacional. Su realización es competencia del organismo ejecutor del Catastro, de conformidad con la presente ley.

ARTICULO 3

El Catastro Nacional actuará como un Registro Público en el que se inscribirán los actos civiles de levantamiento territorial, con el propósito de garantizar que las descripciones de los bienes inmuebles concuerden fielmente con su realidad física, en forma coordinada y recíproca con el control que sobre los derechos de dominio de estos bienes ejerce el Registro de la Propiedad.

ARTICULO 4

El Catastro tendrá las siguientes finalidades:

- a) Fortalecer la seguridad jurídica inmobiliaria.
- b) Sanear el régimen de propiedad inmueble para eliminar la superposición de títulos y la doble o múltiple inscripción registral para el mismo bien.
- c) Establecer la obligación y correcta vinculación que debe existir entre los bienes inmuebles y los derechos que los amparan.
- d) Determinar y describir con exactitud los aspectos físicos que identifican a los bienes inmuebles, especialmente los referentes a su precisa ubicación, linderos, dimensiones y superficie, en concordancia con los títulos que los revisten de legalidad.
- e) Integrar, coordinadamente con el Registro de la Propiedad, el sistema de control inmobiliario nacional.
- f) Depurar y definir la delimitación de la división político-administrativa de la República.
- g) Efectuar un inventario descriptivo de la riqueza territorial y su distribución.
- h) Constituir el centro nacional de información territorial.

CAPITULO II

DEFINICIONES

ARTICULO 5

Para los efectos de esta ley se establecen las siguientes definiciones:

- a) **ZONA CATASTRAL:** es la parte del territorio nacional en donde se encuentra en proceso el establecimiento del Catastro.

- b) **ZONA CENSADA:** es la parte del territorio nacional en donde ya se ha completado el establecimiento del Catastro.
- c) **FINCA:** se concibe como finca o la unidad registral que corresponde a una fracción de terreno perfectamente delimitada, que figura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, perteneciente a un propietario individual o jurídico o a varios proindiviso y ubicada íntegramente dentro de un mismo distrito municipal.
- d) **PREDIO:** es la unidad catastral constituida por una fracción de terreno con su perímetro perfectamente delimitado sin ninguna interrupción, que se encuentra ubicada íntegramente dentro de un mismo distrito municipal, y que pertenece a un propietario individual o jurídico o a varios proindiviso. Un predio puede estar integrado por una o más fincas completas inscritas en el Registro de la Propiedad. Cada predio se identificará con un número de clasificación catastral.
- e) **NÚMERO DE CLASIFICACION CATASTRAL:** es el código numérico que identifica a cada predio, el cual es asignado por el organismo ejecutor del Catastro. Dicho código individualiza a cada predio, tanto en la obra cartográfica catastral, como en los registros descriptivos y debe guardar relación con la nomenclatura de los mapas oficiales de la República.
- f) **DESCRIPCION DE UN INMUEBLE:** es el conjunto de datos físicos, gráficos y matemáticos que permiten identificarlo plenamente, al mismo tiempo que definen sin lugar a dudas su ubicación con respecto a los inmuebles colindantes, así como con relación al territorio nacional.
- g) **RED DE PUNTOS MENCIONALES:** es un sistema de hitos de referencia horizontal que sirven de apoyo a las mediciones catastrales y cuyas posiciones están definidas por sus coordenadas geográficas.

CAPITULO III

ORGANISMO EJECUTOR DEL CATASTRO

ARTICULO 6

Se crea la Dirección General de Catastro, como una dependencia del Ministerio de Comunicaciones y Obras Públicas, adscrita al Instituto Geográfico Nacional, que tendrá a su cargo el establecimiento del Catastro de la República y velará por su actualización y permanente mantenimiento, así como por su continuo perfeccionamiento.

ARTICULO 7

La Dirección General de Catastro tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Efectuar el establecimiento del Catastro en el territorio nacional.
- b) Mantener y actualizar el Catastro Nacional.
- c) Revisar y perfeccionar el Catastro Nacional.
- d) Coordinar el levantamiento de la obra cartográfica catastral y registros descriptivos.
- e) Elaborar los mapas y registros catastrales.
- f) Formar el archivo catastral.
- g) Extender el certificado catastral.
- h) Extender certificaciones o copias certificadas de los mapas y documentos catastrales.
- i) Establecer, densificar y conservar la red de puntos fijos mensurales.
- j) Velar por la conservación de marcas y mojones de levantamientos territoriales o de referencia geodésica.

- k) Controlar y depurar la descripción de los bienes inmuebles
- l) Efectuar todas las operaciones tendientes a determinar los límites intermunicipales e interdepartamentales.
- m) Conocer y emitir dictamen técnico en los conflictos o controversias que surjan entre propietarios o poseedores con relación a aspectos físicos de los bienes inmuebles.
- n) En caso de litigios relacionados con la tenencia de la tierra que se ventilen en Tribunal competente, incorporar al Catastro los datos pertinentes que se deriven del fallo dictado.
- ñ) Proponer al Organismo Ejecutivo el orden de prioridades para la declaratoria de zonas catastrales.
- o) Informar al Organismo Ejecutivo la finalización del establecimiento del Catastro, para la declaratoria de zonas catastradas.
- p) Percibir los ingresos provenientes de la prestación de servicios catastrales.
- q) Desarrollar todas aquellas actividades dentro del marco de la presente ley, que coadyuven a la efectividad del Catastro.

ARTICULO 8

La Dirección General de Catastro estará integrada por las Divisiones, Departamentos, Secciones y demás dependencias técnicas, jurídicas y administrativas que sean necesarias y tendrá facultades para instalar oficinas regionales en las localidades donde tengan su sede los Registros de la Propiedad. Un reglamento interno normará lo relativo a su organización, integración y delimitación de funciones.

ARTICULO 9

Las dependencias estatales, autónomas, semi-autónomas o descentralizadas, estarán obligadas a prestar toda la cooperación que les sea solicitada por la autoridad catastral para el establecimiento, actualización y mantenimiento del Catastro Nacional.

ARTICULO 10

El Registro de la Propiedad en estrecha coordinación con el Catastro, constituyen el sistema de control inmobiliario nacional. Las relaciones entre ambas instituciones deberán normarse mediante un reglamento específico.

CAPITULO IV

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL CATASTRO

ARTICULO 11

El Catastro Nacional estará constituido de manera que permita su aplicación multifinanciaría, para que pueda ser utilizado en el campo jurídico, económico, social, fiscal, administrativo y de planificación en general. El uso de los datos contenidos en los elementos constitutivos del Catastro, por parte de entidades estatales o personas particulares, estará regulado por un reglamento específico.

ARTICULO 12

Son elementos constitutivos del Catastro: la obra cartográfica catastral y los registros descriptivos.

ARTICULO 13

La obra cartográfica catastral está constituida por:

- a) Mapas Básicos: contendrán los detalles planimétricos y/o altimétricos del territorio objeto del levantamiento.
- b) Mapas Catastrales: constituyen los documentos gráficos en los cuales se representan los linderos de todos los predios contenidos en los mismos, así como los números de clasificación catastral.
- c) Mapas Temáticos Complementarios: cada uno de los cuales contendrá la información pertinente a las aplicaciones a las que se destinen, tales como uso de la tierra, caracte-

ísticas físicas y potencialidad del suelo, identificación de edificios o construcciones, recursos naturales en general, etc.

- d) Cualquier otro tipo de mapa que sea útil para los fines del Catastro.

ARTICULO 14

Los registros descriptivos son:

- a) Registros Catastrales: constituidos por fichas, expedientes e índices de información catastral.
- b) Registros Complementarios: contendrán debidamente agrupada toda la información descriptiva y/o estadística que resume en forma sinóptica la información contenida en los mapas temáticos.
- c) Los registros que se requieran para satisfacer los fines del Catastro.

ARTICULO 15

Es atribución del Instituto Geográfico Nacional el levantamiento de los mapas básicos que sean necesarios para el Catastro Nacional.

ARTICULO 16

Los mapas catastrales deben ser elaborados y mantenidos únicamente por la Dirección General de Catastro.

ARTICULO 17

La ficha catastral es el documento básico de cada predio y contendrá.

- a) Número de clasificación catastral.
- b) Nombres y apellidos del o los propietarios y números de cédula de vecindad.

- c) Dirección postal del o los propietarios
- d) Jurisdicción municipal a la que pertenece el predio
- e) Situación o estado jurídico
- f) Números de inscripción registral de la o las fincas que lo integran
- g) Área que aparece consignada en el Registro de la Propiedad
- h) Área catastral
- i) Cualquier información que facilite la plena identificación del predio

ARTICULO 18

Los mapas temáticos serán elaborados por el Instituto Geográfico Nacional o por cualquier otra entidad estatal con la aprobación de dicha Institución, y no necesariamente deben levantarse simultáneamente con los mapas catastrales y podrán incorporarse al Catastro a medida que se haya necesario.

ARTICULO 19

Los Registros complementarios se incorporarán al Catastro con la aprobación del Instituto Geográfico Nacional.

CAPITULO V

ESTABLECIMIENTO DEL CATASTRO

ARTICULO 20

El Organismo Ejecutivo por conducto del Ministerio de Comunicaciones y Obras Públicas, emitirá los Acuerdos Gubernativos declarando las zonas catastrales. Declarada una zona catastral, el Instituto Geográfico Nacional procederá al levantamiento de los mapas básicos y la Dirección General de Catastro quedará en cargada de efectuar de oficio, todas las operaciones correspondientes al establecimiento del Catastro en dicha zona.

ARTICULO 21

La declaratoria de zona catastral se divulgará por todos los medios de difusión y a partir de la fecha de vigencia del Acuerdo correspondiente, los propietarios y poseedores de los inmuebles ubicados en la mencionada zona quedarán obligados a proporcionar a la Dirección General de Catastro, toda la información que les sea solicitada con respecto a los inmuebles.

ARTICULO 22

Declarada una zona catastral, la Dirección General de Catastro quedará facultada para anotar en un lugar visible y al margen de los folios de inscripciones de dominio en los Libros del Registro de la Propiedad, el número de clasificación catastral que se le asigne al predio en el Catastro. El Registro de la Propiedad, informará a la Dirección General de Catastro de cualquier operación que realice en las fincas que ya contengan el indicado número.

ARTICULO 23

Cualquier mutación que sufra un predio ubicado dentro de una zona declarada catastral, que afecte la forma física del mismo, deberá ser controlada y aprobada por la Dirección General de Catastro, la cual tomará nota del informe del Registro de la Propiedad a que se refiere el artículo anterior, incorporando los datos pertinentes en forma provisional para los efectos del establecimiento del Catastro y en caso de que se presente alguna ambigüedad o contradicción, se aplicarán los procedimientos indicados en los artículos 31, 32 y 33 de la presente ley.

ARTICULO 24

El establecimiento del Catastro comprenderá:

- a) Los trabajos de campo para la investigación e identificación física de los inmuebles.
- b) La investigación de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad a favor del o los propietarios.
- c) El análisis catastral
- d) Elaboración de mapas catastrales

- e) Elaboración de los registros catastrales
- f) Formación del archivo catastral.

ARTICULO 25

Para la identificación física de los inmuebles, la Dirección General de Catastro acreditará a los empleados de la institución que estarán autorizados para efectuar la inspección correspondiente, reconocer e identificar los linderos y recabar toda la información relacionada con los predios y sus propietarios o poseedores.

ARTICULO 26

La identificación de los linderos de propiedad se hará constar en un croquis o fotograma que demuestre con claridad la localización y relaciones geométricas de las líneas que demarcan su perímetro.

ARTICULO 27

El Registro de la Propiedad permitirá el acceso del personal de la Dirección General de Catastro deudamente acreditado, para que efectúe por los medios más adecuados la recopilación de los datos contenidos en las inscripciones registrales. La Dirección General de Catastro estará facultada para obtener a su costo las copias en microfilm de los libros que considere necesarias para los fines del Catastro.

ARTICULO 28

El análisis catastral consistirá en las operaciones técnicas para determinar la concordancia o inconcordancia entre los datos físicos y registrales.

ARTICULO 29

De conformidad con lo establecido en el Artículo 13, todos los predios se representarán en los mapas catastrales, ubicando sus linderos en forma precisa e identificándolos con sus respectivos números de clasificación catastral.

ARTICULO 30

Los resultados de las mediciones catastrales, así como todos los datos relativos a las fincas, predios y propietarios, se reunirán en los registros catastrales, los cuales, debidamente clasificados y catalogados, integrarán el archivo general del Catastro.

ARTICULO 31

Si un lindero no estuviera demarcado físicamente en el terreno o si presentara ambigüedades o contradicciones al identificarlo mediante el reconocimiento o inspección en las dos propiedades contiguas, el encargado de la identificación lo marcará en forma aproximativa, señalando su inexistencia o describiendo con claridad la incongruencia detectada.

ARTICULO 32

Si al efectuarse el análisis catastral se establece la inconcordancia entre los datos físicos del inmueble y sus correspondientes datos registrales, la Dirección General de Catastro, hará una relación detallada de tal circunstancia y con toda la información pertinente formará el expediente respectivo para su resolución de conformidad con los procedimientos establecidos en esta ley.

ARTICULO 33

En el caso de los Artículos 31 y 32, la Dirección General de Catastro citará a los propietarios respectivos para hacerles saber la anomalía encontrada. Si manifiestan conformidad con la solución propuesta por la Dirección General de Catastro en carácter de mediadora, se levantará un acta que se adjuntará al expediente, incorporando los datos resultantes al Catastro. Si no llegaran a ningún acuerdo, de oficio se enviará el expediente completo con el dictamen de la Dirección General de Catastro al Tribunal respectivo, para su resolución por la vía judicial.

ARTICULO 34

Si como resultado de las operaciones del establecimiento del Catastro se determinara que un inmueble delimitado carece de título inscrito en el Registro de la Propiedad, la Dirección General de Catastro incorporará los datos respectivos en forma provisional a los mapas y registros catastrales. El poseedor dispondrá del plazo de un año contado a partir de la declaratoria de la zona catastrada en que queda comprendido el inmueble, para iniciar los trámites notariales y/o judiciales que procedan,

tendientes a su legalización. La incorporación definitiva de la información del inmueble a los mapas y registros catastrales, la efectuará la Dirección General de Catastro con base en mandamiento o sentencia judicial firme que legalice la posesión a favor del interesado.

ARTICULO 35

Quando se trata de bienes de la Nación que carezcan de título inscrito en el Registro de la Propiedad, o de predios baldíos que deban ser considerados como tales por no estar poseídos ni reducidos a propiedad particular, la Dirección General de Catastro los identificará e informará al Ministerio Público, a efecto de que en representación del Estado se encaminen los trámites procedentes para la inscripción registral de dichos inmuebles a favor de la Nación o se actúe de conformidad con lo que establece la Ley de Transformación Agraria. La incorporación definitiva de los datos respectivos en el Catastro, se hará con base en el Acuerdo Gubernativo que mande inscribir el inmueble a favor de la Nación.

ARTICULO 36

Si en el curso del establecimiento del Catastro se determinara que un predio está integrado por fincas fraccionadas, los propietarios tendrán el término de un año contado a partir de la fecha en que el Organismo Ejecutivo declare como zona catastrada el territorio correspondiente, para proceder a efectuar los trámites notariales y registrales, a efecto de que dicho predio quede constituido por una o más fincas completas.

ARTICULO 37

Al estar finalizadas las fases del establecimiento del Catastro a que se refiere el Artículo 24, sus resultados deben hacerse del conocimiento de los propietarios y poseedores de los bienes inmuebles. Para el efecto, la Dirección General de Catastro dará a conocer a los propietarios y poseedores por la vía telegráfica o postal o por avisos en los medios de difusión, a efecto de que concurran al lugar donde dicha Dirección pondrá en exhibición pública, durante el término de un mes, los mapas y registros catastrales. En dicho plazo, los propietarios y poseedores deberán hacer valer su conformidad o inconformidad. A quienes no concurrieran dentro de dicho período se les tendrá por conformes y los datos recabados por el Catastro se considerarán correctos y surtirán todos sus efectos catastrales.

ARTICULO 38

Si dentro del plazo indicado en el artículo anterior los propietarios o poseedores manifestaran estar de acuerdo con los datos catastrales exhibidos, referentes a su inmueble, se levantará un acta haciendo constar su conformidad, la cual se incorporará a los registros catastrales. Las actas recíprocas de conformidad, suscritas por los colindantes con respecto al lindero común, otorgarán validez a la posición del mismo y a los datos que de ésta se deriven.

ARTICULO 39

Los propietarios o poseedores que manifiesten inconformidad dentro del término de exhibición, deberán recurrir por escrito a la Dirección General de Catastro en un plazo no mayor de treinta días contados a partir de la finalización de dicho término. La Dirección General de Catastro hará un reestudio del caso y emitirá dictamen dentro de los treinta días siguientes, el cual hará del conocimiento de los interesados. Si persiste la inconformidad, el expediente será remitido al Tribunal competente para su resolución por la vía judicial.

ARTICULO 40

Transcurridos los términos de exhibición y reclamación, se emitirá el Acuerdo Gubernativo por conducto del Ministerio de Comunicaciones y Obras Públicas declarando como zona catastrada el territorio correspondiente.

ARTICULO 41

Los datos contenidos en el Catastro, derivados de la declaratoria de zona catastrada, así como las que se incorporen por sentencia judicial firme, en lo referente a la descripción física de los inmuebles, se tendrán por legítimos y solamente podrán ser impugnados por la vía judicial o modificarse como resultado de una medición legal que se apege a los requisitos de la Ley Reglamentaria para trabajos de Agrimensura, así como a las estimaciones que con respecto a los actos de levantamiento territorial, se establecen en la presente ley.

ARTICULO 42

Lo indicado en el artículo anterior no impide las operaciones técnicas que posteriormente practique la Dirección General de Catastro para efectuar revisiones y rectificaciones, tendientes a garantizar y perfeccionar la exactitud de la información catastral.

CAPITULO VI

ACTUALIZACION Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO

ARTICULO 43

La actualización y mantenimiento del Catastro Nacional consiste en todas las operaciones que se requieran para efectuar las modificaciones y mutaciones relacionadas con el dominio o la forma física de los predios que se encuentran dentro de las zonas declaradas catastradas y que deban registrarse en la obra cartográfica catastral y registros descriptivos.

ARTICULO 44

Para los efectos de la actualización y mantenimiento del Catastro, los propietarios o poseedores tendrán la obligación de obtener el certificado catastral cuando vayan a efectuarse mutaciones que afecten a los inmuebles ubicados en las zonas declaradas catastradas.

ARTICULO 45

La Dirección General de Catastro extenderá el certificado catastral, que es el documento en el que se hace constar que un inmueble ha sido anotado en el Catastro, indicando que el mismo se encuentra en una zona catastrada y contendrá todos los datos que permitan describirlo en la ficha catastral.

ARTICULO 46

La solicitud del certificado catastral la presentará el interesado o el Notario en su auxilio, en papel sellado del menor valor y deberá dirigirse a la Dirección General de Catastro o a sus oficinas regionales, en donde se hará constar la fecha y hora de la presentación para los efectos de la prioridad. Dicha solicitud deberá contener los datos registrales correspondientes a la finca o fincas involucradas e indicará los pormenores de la operación que se proyecta realizar.

ARTICULO 47

Recibida la solicitud, la Dirección General de Catastro efectuará un análisis de la misma, para determinar si la modificación planteada es congruente con la información que ya consta en los mapas y registros catastrales.

ARTICULO 43

Si del análisis a que se refiere el artículo anterior, se desprende que la solicitud presentada satisface todos los requisitos de orden técnico y administrativo, la Dirección General de Catastro extenderá el certificado catastral, en el término de 24 horas hábiles siguientes a la presentación de la solicitud, de conformidad con la prioridad que le corresponda. En caso contrario, la solicitud será denegada y se devolverá al interesado exponiendo los motivos que impiden su aceptación. El plazo indicado podrá ampliarse hasta un máximo de diez días hábiles, si la solicitud diera lugar a varias anotaciones catastrales que originen la expedición de más de un certificado catastral.

ARTICULO 49

Al extender el certificado catastral, la Dirección General de Catastro anotará provisionalmente los datos pertinentes en los mapas y registros catastrales y no expedirá un nuevo certificado catastral relativo al mismo predio, mientras subsista esta notación provisional.

ARTICULO 50

El certificado catastral causará los honorarios que determine el reglamento respectivo, tendrá una vigencia de treinta días y no podrá ser utilizado para fines distintos a los que en el mismo se expresen.

ARTICULO 51

Los Notarios deberán tener a la vista el certificado catastral extendido por la Dirección General de Catastro, para autorizar cualquier escritura o documento público que sea translativo de dominio o que modifique parcial o totalmente la forma física de los predios que se encuentren ubicados en las zonas declaradas catastradas. El documento notarial hará mención del número de clasificación catastral e incluirá una breve relación del contenido del certificado.

ARTICULO 52

El certificado catastral se acompañará al testimonio de la escritura que se presente al Registro de la Propiedad, sin cuyo requisito el Registrador no autorizará la operación respectiva.

ARTICULO 53

Al efectuar la inscripción correspondiente, el Registrador haya constar en la misma el número de clasificación contenido en el certificado catastral y remitirá a la Dirección General de Catastro dicho documento, en el que pondrá una razón como constancia de que la operación queió debidamente registrada. Con base en este aviso, la Dirección General de Catastro procederá a inscribir en definitiva los datos pertinentes en los mapas y registros catastrales. La razón registral automáticamente cancelará la validez documental del certificado catastral, el cual no podrá volver a ser utilizado para efectuar nuevas operaciones en el Registro de la Propiedad, relativas al mismo inmueble.

ARTICULO 54

En caso de que la operación sea denegada por el Registrador por considerarla como no inscribible, el Registro de la Propiedad devolverá el certificado catastral a la Dirección General de Catastro, indicando los motivos que impidieron la inscripción. En consecuencia, la Dirección General de Catastro anulará las anotaciones provisionales en los mapas y registros catastrales.

ARTICULO 55

Los actos de levantamiento territorial destinados a ser registrados en el Catastro en las zonas declaradas catastradas, deberán autorizarse por Ingeniero especializado en Geomensura y Catastro, con título de Agrimensor Público.

ARTICULO 56

Constituyen actos de levantamiento territorial, las mediciones catastrales y las operaciones técnicas para la elaboración de planos de agrimensura, los que deberán ser enlazados a un sistema de puntos fijos mensurales, cuyas posiciones horizontales estén referidas al origen nacional de coordenadas.

ARTICULO 57

Para obtener el certificado catastral cuando se realicen desmembraciones, fraccionamientos, unificaciones o se produzca cualquier modificación que afecte la forma física de los predios ubicados dentro de una zona declarada catastrada, será obligatorio presentar a la Dirección General de Catastro un plano de agrimensura levantado por Ingeniero especializado en Geomensura y Catastro con título de Agrimensor Público. Dicho plano deberá llenar los requisitos que se establezcan en el Manual de Normas y Especificaciones del Catastro Nacional.

CAPITULO VII

SOLUCION DE CONFLICTOS

ARTICULO 58

En una zona declarada catastrada , en caso de discrepancia entre los datos que constan en el Catastro Nacional y los que se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad, prevalecerá la validez de la información catastral en todo lo relativo a la descripción del inmueble.

ARTICULO 59

Si uno o más propietarios o poseedores plantearan inconformidad que motivara un procedimiento judicial, la declaratoria de zona catastrada hará reserva expresa de los inmuebles objeto de controversia. Al resolver el conflicto, el Tribunal respectivo extenderá certificación del fallo dictado, el cual servirá de base para incorporar al Catastro y al Registro de la Propiedad la información correspondiente.

ARTICULO 60

Quando en una zona catastral o catastrada, se presente alguna discrepancia que afecte a un lindero de propiedad coincidente con un límite municipal o departamental; la Dirección General de Catastro formará un expediente que con el Dictamen técnico de la Institución, se elevará al Ministerio de Gobernación para su resolución de conformidad con lo que al respecto establece el Código Municipal.

CAPITULO VIII

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 61

Son públicas todas las actuaciones catastrales. Cualquier persona podrá consultar y obtener a su costa certificaciones y copias de los mapas y documentos catastrales.

ARTICULO 62

Los fondos que ingresen a la Dirección General de Catastro por prestación de sus servicios, serán privativos de la Institución, los cuales se utilizarán para el mantenimiento y perfeccionamiento del Catastro. Un reglamento específico determinará lo relativo a la recaudación y utilización de esos fondos.

ARTICULO 63

Los propietarios o poseedores de inmuebles están obligados a:

- a) Permitir el acceso a sus inmuebles a los funcionarios o personas autorizadas para efectuar operaciones catastrales o de mensura, dentro del marco de la presente ley.
- b) Permitir la colocación temporal o permanente de marcas de referencia geodésica o puntos fijos mensurales en sus inmuebles.
- c) Concurrir personalmente o por medio de representante, a las citaciones que le sean cursadas por la Dirección General de Catastro.
- d) Proporcionar toda la información que les sea requerida por la Dirección General de Catastro para el establecimiento, actualización y mantenimiento del Catastro.

ARTICULO 64

Si un propietario o poseedor de un inmueble no permitiera el acceso al mismo a las personas facultadas para efectuar operaciones catastrales, o si se negara a proporcionar la información que le sea requerida, la autoridad catastral le fijará un plazo de 5 días hábiles, a cuyo vencimiento infructuoso, se procederá de oficio y a costa del propietario o poseedor a recabar los datos pertinentes.

ARTICULO 65

La red de puntos fijos mensurales y de referencia geodésica es patrimonio nacional y solamente el Instituto Geográfico Nacional o los Ingenieros especializados en Geomensura y Catastro con título de Agrimensor Público, bajo el control de ese Instituto, podrán establecer o remover dichos hitos. La Dirección General de Catastro velará por la conservación y densificación continua de la red de puntos fijos mensurales.

ARTICULO 66

Quienes destruyan, deterioren, despiacen o remuevan mojones de propiedad, las marcas de referencia geodésica o los puntos fijos mensurales, o quienes pongan en peligro su fijeza, serán sancionados de conformidad con el artículo 407 del Código Penal, a reserva de que los infractores deberán cubrir el valor de los daños y perjuicios ocasionados.

ARTICULO 67

Los funcionarios y empleados del Catastro, así como los Ingenieros o Agrimensores que ejecuten trabajos dentro del marco de la presente ley, serán responsables de los abusos que comentan en el desempeño de sus funciones.

CAPITULO IX

DISPOSICION TRANSITORIA

ARTICULO 68

Mientras las Universidades que operan en el país establezcan la especialización de Geomensura y Catastro, para obtener el título de Agrimensor Público a que se refiere la presente ley, podrán ejercer estas funciones los Ingenieros Civiles que acrediten ante el Instituto Geográfico Nacional, mediante certificación extendida por la Universidad de San Carlos de Guatemala, que llenan los requisitos y reúnan las calidades que determina una comisión integrada por dos representantes de la Facultad de Ingeniería, dos representantes del Colegio de Ingenieros y dos representantes de la Dirección General de Catastro.

BIBLIOGRAFIA

- AGUILAR GIRON, ROLANDO. Análisis Catastral de Derechos de Propiedad. Aplicación en un caso de litigio en Escuintla, Guatemala. Guatemala, Instituto Geográfico Nacional, División de Catastro, Octubre 1973. 87 p. 4 anexos.
- . Aplicación del Catastro en la reconstrucción de la ciudad de El Progreso. Guatemala, Instituto Geográfico Nacional, División de Catastro, 1976. 39 p. 10 anexos. Ilus.
- . Consideraciones relativas a la resolución de conflictos limítrofes intermunicipales e interdepartamentales. Guatemala, Instituto Geográfico Nacional, División de Catastro, 1977 9 p.
- . Estudios Catastrales que realiza el Instituto Geográfico Nacional para la definición de Derechos de Propiedad. Boletín de Prensa. Guatemala, Instituto Geográfico Nacional, División de Catastro, junio 1978. 12 p.
- . Plan piloto para el levantamiento del inventario de inmuebles del Estado. Descripción, justificación y propuesta de ejecución. Guatemala, Instituto Geográfico Nacional, División de Catastro, mayo 1973 15 p. 2 anexos.
- AGUIRRE VALDEZ, CARLOS. Trámite y resolución del exceso de un bien inmueble urbano. Guatemala, Instituto Geográfico Nacional, División de Catastro, 1977 23 p.
- AU, FRANZ Y OTROS . Reporte de la reunión del grupo ad-hoc de expertos en cartografía y levantamientos catastrales Consejo Económico y Social de las Naciones Unidas, VII conferencia cartográfica regional de las Naciones Unidas para Asia y el Lejano Oriente, Tokio, octubre 15-17, 1971, documento E/CONF 62/L.1. 24 p.

- AZURDIA ALFARO, ROBERTO. Recop. Cronología de la Legislación Guatemalteca 1871-1971; índice general de leyes debidamente anotado. Guatemala, Tipografía Nacional, 1974. 862 p.
- - - - -
- Froneuario alfabético y por materias del índice general. Guatemala, tipografía Nacional, 1974 98 p.
- BANCO MUNDIAL
- Proyecto de lotes y servicios. Documento del -- Banco Mundial. Washington. D. C., Abril 1974 157 p. 6 anexos.
- - - - -
- Reforma de Tenencia de la Tierra. Documento de -- Política Sectorial Washington, 1975 97 p.
- BARRANTES F., MARIO Y MARTIN CHAVERRI R. Catastro recomendaciones para-- un proyecto de ley. San José, Costa Rica, Instituto geográfico de Costa Rica, 1961. 18 p. Ilus.
- BARRIOS QUAN, CARLOS FEDERICO. Guía práctica para el ejercicio Notarial (tésis para optar el grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales y los títulos profesionales de Abogado y Notario) Guatemala, Universidad de San Carlos de Guatemala, 1970 258 p.
- BINNS, BERNARD O
- Catastral Surveys and records of rights in land. Roma, Italia, FAO. Naciones Unidas, Marzo 1953.-- 67 p.
- BLACHUT, T. J.
- Mapping and photointerpretation System based on -- Stereo Orthophotos. Ottawa, Canadá, National Research Council of Canadá. 1971. 147 p. Ilus.
- CAMMARATA, ANTONIO
- Tratado de Derecho Hipotecario. Segunda Ed. Buenos Aires, 1942.
- CASSO Y ROMERO, INGACIO, FRANCISCO CERVERA Y JIMENEZ ALFARO. Diccionario de Derecho Privado T. I reimpresión. Barcelona -- España, Talleres gráficos Ibero Americana, 1954 . 2012 p.

- CHALOLEU GALVEZ, ENRIQUE Y RAFAEL GORDILLO MACIAS.** El sistema registral Inmobiliario de la República de Guatemala, en "Registro", boletín; órgano oficial del Registro de la Propiedad de Guatemala No. 1 Vol. I, - Junio 1971 pp 33-38.
- EIETNER RUDOLF y otros.** Del levantamiento del Catastro. Presentado por - la Misión Técnica Alemana. Costa Rica, imprenta y litografía Antonio Lehmann, 1971. 182 p.
- ESCOBAR FORROS, IVAN** Sistemas registrales: Francés, Alemán, Suizo y Australiano en "Registro", boletín, órgano oficial del registro de la Propiedad de Guatemala No. 3 Vol. I diciembre 1971. pp 21-29.
- FOTOGRAFIA CATASTRAL.** Levantamientos catastrales en áreas urbanas - México, febrero 1969. 16 p.
- GARCIA DE SERRANO, IRMA y otros.** Manual para la preparación de informes y tesis. Puerto Rico, Colegio de Ciencias Sociales Universidad de Puerto Rico, 1961. 259 p.
- GONZALEZ GARCIA, JOSE ALBERTO.** Uso de técnicas ortofotográficas en Catastro moderno con inclusión de banco de datos. Presentado en la VII semana Cartográfica de América Central, Guatemala, 1973. El Salvador, Instituto Geográfico Nacional "Ingeniero Pablo Arnoldo Guezmán", 1973, 43 p.
- GORDILLO MACIAS RAFAEL ANTONIO.** Charlas sobre aspectos Registrales y el modo como se realizan las operaciones en el Registro General de la zona Central en "Registro" boletín, órgano oficial del Registro de la Propiedad de Guatemala No. 2 y 3 Vol III abril a Septiembre 1973 pp 79-84.
- GUEZMAN PABLO ARNOLDO.** Catastro Rural. El Salvador, Ministerio de Obras Públicas, Dirección General de Cartografía, 1965. 36 p y anexos. Ilus.

- HEDELMANN, J.W. T . Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales. Versión Española y notas de José Luis Díez, Pastor y Manuel González Enriquez. Madrid, Editorial Revista de Derecho Privado, Talleres gráficos "Jura" 1955. 585 p.
- HERRENDORF DE BACCETTI, OLGA Y BACCETTI CARLOS A. Anotaciones sobre Derecho Registral. en "Registro" boletín, órgano oficial del Registro de la Propiedad de Guatemala No. 2 Vol I Septiembre 1971. pp 34-40.
- INSTITUTO GEOGRAFICO NACIONAL, DIVISION DE CATASTRO. Funcionamiento y organización del Registro de la Propiedad. Guatemala, Instituto Geográfico Nacional, 1975. 25 p.
- LEHMANN GERHARD . La aplicación de la fotogrametría al Catastro y la concentración parcelaria en la República Federal Alemana. Versión española - por E.P. Bruck Alemania, 1961 18 p.
- LOPEZ CORTES, ORLANDO . Seguridad Inmobiliaria al amparo de la institución Catastral. (Tesis de grado presentada ante la Universidad de Costa Rica para optar el título de Licenciado en Derecho) Costa Rica, Ministerio de Gobernación, 1975. — 97 p.
- MISION TECNICA ALEMANA . Instructivo para el mantenimiento del Catastro. Managua Nicaragua, 1972. 47 p. 14 anexos
- MOST, WENER . Consideraciones sobre el mantenimiento del Catastro. Presentado en el I seminario sobre sistemas de información Territorial, San José, Costa Rica, febrero, 1977. Mimeo grafado 16 p.

- NÚÑEZ LAGOS, RAFAEL . El Registro de la Propiedad Española, Buenos Aires, I Congreso Internacional de Notariado Latino, 1948. Tomo VII.
- PERALTA MENDEZ, CARLOS ENRIQUE. Apuntes de la Conferencia "El Registro de la Propiedad, Doctrina Guatemalteca" dictada en el curso de Derecho Registral. Guatemala Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Junio 1970 manuscrito.
- PORTA CALDERA, HUMBERTO . Aplicación del Catastro en el reconstrucción de la capital de Nicaragua. Presentado en la X Asamblea General del Instituto Panamericano de geografía e historia, Panamá, 1973. Managua, Instituto Geográfico Nacional. 1973. 14 p. Ilus.
- -- -- . RAUL E . PALLAIS Y RUDOLF ELSNER. El Catastro y su concepto único. Presentado en la primera reunión panamericana de Catastro, Instituto Panamericano de Geografía e historia, realizado en Caracas Venezuela, 1971. Managua Nicaragua, Instituto Geográfico Nacional 1971 19 p.
- POSADA CUELLAR, H y P. GRANDCHAMP. El Catastro Nacional. Bogota, Imprenta Nacional, 1941. Tomo I.
- I CONGRESO LATINOAMERICANO Y IV CONGRESO NACIONAL DE LA AGRIMENSURA. Memoria . Santa Fé de la Veracruz, Argentina, editorial Castellvi, 1973. 118 p.
- I CONGRESO NACIONAL DE FOTOGRAMETRÍA FOTINTERPRETACION Y GEODESIA. Memoria Técnica . México, junio 1971 631 p.
- I REUNION PANAMERICANA DE CATASTRO. Resoluciones. Caracas, Talleres Tipográficos Dirección de Cartografía Nacional del Ministerio de Obras Públicas, 1972 17 p. Celebrado del 14 al 20 de noviembre de 1972 por el Instituto Panamericano de Geografía e historia.

- PUIG PEÑA, FEDERICO. Tratado de Derecho Civil Español, Madrid, Editorial Revista de Derecho Privado, 1951, Tomo III, Vol II 425 p.
- QUEZADA TORUÑO, FERNANDO-JOSE. La función Calificadora. en "Registro" Organó oficial del Registro de la Propiedad de Guatemala, No. 1 Vol II Marzo 1966 P. 25.
- RAMIREZ VILLATORO, ESPERIDION. Funcionamiento del Registro de la Propiedad de Guatemala (Tesis para optar el grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales y los títulos profesionales de Abogado y Notario) Guatemala, Universidad de San Carlos de Guatemala, 1966 151 p.
- RIPET, GEORGE Y JEAN BAULANGER. Tratado de Derecho Civil. Los Derechos reales. Buenos Aires, Argentina, Ediciones La Ley 1965 Tomo VI.
- ROCA SASTRE, RAMON MARIA. Instituciones de Derecho Hipotecario. Barcelona, España, Editorial Bosh 1954. Tomo I.
- SALAS, OSCAR A. Estudio preliminar sobre la Titulación de tierras en Honduras, memorandum número 96, junio 23, 1976. Micrografado 19 p.
- SEMINARIO INTERREGIONAL DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE EL LEVANTAMIENTO CATASTRAL Y CARTOGRAFIA URBANA. Informe del seminario. Berlín Oeste, Fundación Alemana para el desarrollo internacional 1975. 434 p.
- UNITED NATIONS PUBLICATION, Department of economic and social affairs World Vol XIII . New York. 1975 68 p.
- VALENCIA, JAIME ALFREDO. Propiedades sin Registro, en "Registro", boletín informativo, organó oficial del Registro de la Propiedad de Guatemala , No. 1 Vol III marzo 1973 pp 63-64.
- VALENZUELA OLIVA, WILFREDO. Propedéutica para la elaboración de tesis profesionales. Guatemala, Impresora Centroamericana, 1973. 20 p.

- VALVERDE Y VALVERDE, CALIXTO. Tratado de Derecho Civil Español, parte especial Derechos reales. Cuarta ed. Valladolid, España, Talleres tipográficos Cuesta, 1936 Tomo II 912 p. 1 apéndice.
- VILLASANA LYON, ALBERTO. El Catastro rural y la división política una necesidad de México. México, Secretaría de la - Residencia, comisión de Estudio del territorio - nacional. S.F. 13 p.
- ZIEMANN, HARTMUT. Land Unit identification, and analysis Canadá, - National research council of Canada, Ottawa, 1976 213 p.

LEYES CONSULTADAS.

- COSTA RICA Proyecto de ley de Catastro. Costa Rica, Instituto Nacional, 1972 37 p.
- EL SALVADOR Ley de Catastro El Salvador, Instituto Geográfico Nacional, 1970 21 p.
- GUATEMALA Código Civil de la República de Guatemala 1977. Guatemala, imprenta el Progreso, 1977 pag. V, r. Contenido 1. informe de la comisión codificadora al presidente de la República, 2. Código Civil, 3. Ley de formas al Código Civil. 1982 p.
- GUATEMALA Código Civil de la República de Guatemala, decreto Ley 106 Publicaciones del Ministerio de Gobernación, departamento de recopilación de Leyes, Guatemala, tipografía Nacional 1964. 435 p.
- GUATEMALA Código Municipal vsus reformas, recopilado por Roberto Asurdia Alfaro. Guatemala, publicaciones del Ministerio de Gobernación, departamento de Recopilación de Leyes. 1972 71 p.
- GUATEMALA Constitución de la República de Guatemala, decretada por la Asamblea Nacional constituyente 1965 publicaciones del Ministerio de gobernación, departamento de recopilación de leyes. Guatemala, tipografía Nacional, 1966. 222 p.

- GUATEMALA . Ley de transformación agraria, Decreto 1551. Instituto Nacional de Transformación agraria. Guatemala, 1963 112 p.
- NICARAGUA . Ley y reglamento de mantenimiento de Catastro Nacional. Managua Nicaragua. Instituto Geográfico Nacional, enero 1977. 9 p.
- PANAMA . Ley número 63, creación de la Dirección General-- de Catastro en Panamá, julio 1973 11 p.