

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

IMPORTANCIA DE REGULAR LA RECTIFICACION DE ÁREA DE  
BIEN INMUEBLE RÚSTICO EN LA VÍA NOTARIAL

DENIA CAROLINA MENÉNDEZ MENÉNDEZ

Guatemala, octubre de 2005

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**IMPORTANCIA DE REGULAR LA RECTIFICACION DE  
ÁREA DE BIEN INMUEBLE RÚSTICO EN LA VÍA NOTARIAL**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**DENIA CAROLINA MENÉNDEZ MENÉNDEZ**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, octubre de 2005

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

DECANO:	Lic. Bonérge Amílcar Mejía Orellana.
VOCAL I:	Lic. Eddy Giovanni Orellana Dónis.
VOCAL II:	Lic. Gustavo Bonilla.
VOCAL III:	Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez.
VOCAL IV:	Br. Jorge Emilio Morales Quezada.
VOCAL V:	Br. Manuel de Jesús Urrutia Osorio.
SECRETARIO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana.

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TECNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente:	Lic. Luís Roberto Romero Rivera.
Vocal:	Lic. Helder Ulises Gómez.
Secretario:	Lic. Carlos De León Velasco.

**Segunda Fase:**

Presidente:	Licda. Eloísa Mazariegos Herrera
Vocal:	Lic. Héctor Orozco y Orozco
Secretario:	Lic. Menfil Fuentes Pérez

**NOTA:** “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en la tesis”. (Artículo 25 del reglamento para los exámenes Técnico Profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis).

BUFETE PROFESIONAL  
GÓMEZ, GODINEZ, SANDOVAL  
ABOGADOS Y NOTARIOS

Lic. Helder Ulises Gómez  
Abogado y Notario  
10ª. Av. 13-58 Of. 303 Edif. Duarte Zona 1 Guatemala.  
Tel. 22517587, 53925025 54172648



Guatemala, 6 de octubre del 2,005

Licenciado  
Bonerge Amilcar Mejía Orellana  
Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala.  
Ciudad Universitaria

Señor Decano:

En forma atenta le expreso que en cumplimiento con resolución de ese decanato, asesoré el trabajo de tesis de la Bachiller DENIA CAROLINA MENÉNDEZ MENÉNDEZ, intitulado "IMPORTANCIA DE REGULAR LA RECTIFICACIÓN DE ÁREA DE BIEN INMUEBLE RÚSTICO EN LA VIA NOTARIAL".

Al respecto, me permito opinar que el trabajo realizado por la Bachiller DENIA CAROLINA MENENDEZ MENENDEZ, reúne los requisitos formales exigidos para este tipo de investigaciones y por el reglamento de examen técnico profesional y público de tesis; por lo que emito dictamen en sentido positivo al presente trabajo, pudiendo servir de base para el examen correspondiente.

Sin otro particular, me es grato suscribirme del señor Decano como su deferente servidor.

HELDER ULISES GÓMEZ  
Abogado y Notario  
Helder Ulises Gómez  
Colegiado 5235

UNIVERSIDAD DE SAN  
CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES



**DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.** Guatemala, once de octubre del año dos mil cinco.-----

Atentamente, pase al LIC. ERWIN ROLANDO RUEDA MASAYA, para que proceda a Revisar el trabajo de Tesis de la estudiante DENIA CAROLINA MENÉNDEZ MENÉNDEZ, Intitulado: "IMPORTANCIA DE REGULAR LA RECTIFICACIÓN DE ÁREA DE BIEN INMUEBLE RÚSTICO EN LA VÍA NOTARIAL" y, en su oportunidad emita el dictamen correspondiente. -

MIAE/slh



DA RUE & ASOCIADOS  
BUFETE JURIDICO PROFESIONAL,  
AV. LA REFORMA 12-01 ZONA 10, EDIFICIO REFORMA MONTUFAR,  
SUTTE 1502, GUATEMALA. C. A. TEL. 58609490

Guatemala, Octubre 17 del año 2005 -

LIC. BONERGE MEJÍA ORELLANA  
DECANO  
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

Su Despacho:

Por este medio, le presento un atento y respetuoso saludo, al mismo tiempo me permito informarle que, conforme a resolución emanada de ese decanato, he procedido a revisar el trabajo de tesis de la bachiller: DENIA CAROLINA MENÉNDEZ MENÉNDEZ, el cual intitulo:

**"IMPORTANCIA DE REGULAR LA RECTIFICACIÓN DE ÁREA DE BIEN INMUEBLE RÚSTICO EN LA VÍA NOTARIAL."**

Con el permiso de su autora, me permito opinar sobre la tematica tratada, ya que es de gran trascendencia porque a la luz de la práctica forense resulta inobjetable que cada día se hace mas latente la necesidad de viabilizar los trámites de la rectificación de área de bien inmueble rústico por la vía notarial, a través de la diligencia del Notario, ya que la fe publica de la que está investido, es razón suficiente para no objetar dicha propuesta. A la luz de la realidad es más seguro que exista un Notario en el área rural que una Oficina Gubernamental de la Sección de Tierras de la Escribanía de Gobierno que es la actualmente le compete dicho trámite administrativo. De viva cuenta, es que la visión de la autora, es no solo acertada sino congruente con la realidad. La propuesta no solo es de encontrar una fórmula que agilice el trámite normal de una rectificación de área de un bien inmueble rústico sino que es, si mas allá, es el hecho de que se aproveche el elemento humano existente, como es la figura del Notario. Con un mundo tan cambiante y tan versátil el tema no resulta fuera de contexto, sino que, nos traduce de un problema complejo a una solución sencilla. Indiscutiblemente que quienes ejercemos la noble profesión del Notariado sabrán que la práctica forense presenta un camino escabroso y por demás, delicado, por lo que la propuesta de la autora resulta lógica y apegada a nuestra realidad. Véase más allá de un simple punto acucioso que propone su autora, es a mi modesto criterio, el fiel reflejo de un prometedor vida profesional, en donde la figura del Notario será fuente inspiradora para Honrar la Toga. En torno a las técnicas y requisitos que la normativa exige, la presente monografía reúne los mismos, y por consiguiente, considero que la autora puede proseguir con los trámites de rigor, para que finalmente, sea discutida y aprobada en su Examen Público de Tesis por el Honorable Tribunal Examinador de esta ilustre casa de estudios.

Sin otro particular, y con muestras de mi más alta estima, me suscribo, deferentemente.

"ID Y ENSEÑAR A TODOS"

LIC. ERWIN ROLANDO RUEDA MASAYA  
COLEGIADO No. 4.639  
REVISOR DE TESIS DE GRADO







DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y  
SOCIALES Guatemala, veinticuatro de octubre de dos mil cinco-

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis de la  
estudiante DENIA CAROLINA MENÉNDEZ MENÉNDEZ, titulado "IMPORTANCIA DE  
REGULAR LA RECTIFICACIÓN DE ÁREA DE BIEN INMUEBLE RÚSTICO EN LA VÍA  
NOTARIAL", Artículo 22 del Reglamento de Exámenes Técnico Profesional y Público de tesis.----

-----

MPE/trmpe

## **DEDICATORIA**

- A DIOS: Ser Supremo eje de mi vida que iluminó mi camino para alcanzar este triunfo.
- A MIS PADRES: Ronaldo Antonio Menéndez Figueroa (+) y Romelia Menéndez de Menéndez  
Como un reconocimiento a sus esfuerzos, sacrificios y apoyo incondicional que siempre me han brindado.
- A MI ESPOSO: Edyn Armando Orellana Florián  
Por compartir mi vida, y alentarme a luchar para coronar con éxito las metas que me he propuesto.
- A MIS HIJOS: Edyn José y Juan Carlos  
Por ser ellos, la razón y fortaleza de mi vida, que me inspira para ser cada día mejor. Los amo.
- A MI TÍA: Ana Miriam Vega Menéndez  
Por su invaluable amor y apoyo.
- A MIS HERMANOS: Silma y Ronaldo Menéndez Menéndez  
Por estimular y apoyar el logro de esta meta.
- A MIS CUÑADOS: Por su apoyo ilimitado en todo momento.
- A MIS SOBRINOS: Con mucho amor.
- A MI PRIMA: Alejandrina Silva. Por ser una hermana más.
- A MIS ASESORES: Lic. Helder Ulises Gómez, Lic. Edwin Rolando Rueda Masaya, Lic. Luís Roberto Romero Rivera, Lic. Carlos De León Velasco, Lic. Edgar Castillo Ayala, Lic. Estuardo Castellanos.  
Por su valiosa orientación. .
- A MIS AMIGOS: Ana Raquel Aquino, Nicté Barrera de García, Oscar Herrera, Evaydee Ortiz, Sonia Paz, Verónica Pérez, Lis Pimentel y Franklin Tení Por su invaluable amistad, y porque forman verdaderamente uno de los más preciados regalos que Dios me ha dado; a cada uno de ellos mi respeto, cariño y agradecimiento.



A LAS FAMILIAS:

Aquino Bocanegra, De León Reyes y Godínez Orozco  
Sinceros agradecimientos.

A LA TRICENTENARIA:

Universidad de San Carlos de Guatemala,  
Especialmente a la Facultad de Ciencias Jurídicas y  
Sociales, por sus sabias enseñanzas.

## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
Introducción .....	i

### CAPÍTULO I

1. Bienes Inmuebles.....	1
1.1. Urbano.....	2
1.2. Rustico.....	2
1.3. Rectificación de área de bien inmuebles rustico.....	2
1.4. Definición de área.....	2
1.5. Definición de propietario.....	4

### CAPÍTULO II

2. Ámbito de la jurisdicción voluntaria .....	7
---	---

### CAPÍTULO III

3. Análisis de las leyes que regulan el tramite administrativo sobre el procedimiento de rectificación de área .....	17
3.1. Ley del registro de información catastral Dto. 41-2005 ....	17
3.2. Ley de transformación agraria Dto. 1551.....	28
3.3. Ley reglamentaria para trabajos de agrimensura Decreto Gubernativo 1786 .....	37

## **CAPÍTULO IV**

4.	Función notarial .....	39
4.1.	Teorías acerca de la función notarial.....	39
4.2.	Funciones que desarrolla el notario .....	40
4.3	Fines de la función notarial.....	41

## **CAPITULO V**

5.	Propuesta de anteproyecto de ley de rectificación de área de bien inmueble rustico en la vía notarial.....	43
CONCLUSIONES .....		51
RECOMENDACIONES .....		53
ANEXOS .....		55
BIBLIOGRAFIA .....		59

## INTRODUCCIÓN

La idea de investigar la forma de tramitar la rectificación de área de bien inmueble rustico en la vía notarial surge de la necesidad de conocer de una manera detallada, las distintas opciones con las que cuenta nuestra legislación guatemalteca para realizarlo, tomando en cuenta que solo existen tramites administrativos y el notarial es únicamente de rectificación de área de bien inmueble urbano. Al omitir este trámite se le esta privando a los propietarios de inmuebles rústicos de una manera eficaz, eficiente y rápida de corregir los defectos con los que cuenta la inscripción inicial de dominio, en el respectivo Registro de la Propiedad. Y, con ello garantizar los derechos que las leyes establecen para su seguridad y protección presente y futura.

El trámite actual de rectificación de área de inmueble rustico puede darse solo en forma administrativa y en casos muy determinados como lo son: a) En el titulo IV del Proceso Catastral, capítulo II dentro de las acciones y procedimientos catastrales en el Artículo 38, que regula: en el inciso b) III Defectos de área., según la Ley del Registro de Información Catastral; b) en la Ley de Transformación Agraria dentro del capítulo XVI se establecen los requisitos sobre medidas, remedidas, apeos, deslindes y divisiones, cumpliendo con los exigencias que a nivel administrativo establece cada institución.

Como apoyo a esta problemática, este trabajo pretende a través de su contenido, explicar y esquematizar los distintos procedimientos legales en que puede llevarse a cabo el trámite de rectificación de área de bien inmueble rustico en la vía notarial, que se concretiza con la elaboración de un proyecto de ley, que regule el procedimiento para dicho trámite y que a la vez, permita la ampliación de la función notarial.

Así mismo, permitirá mediante su lectura y aplicación agilizar el procedimiento en las futuras diligencias de este trámite para realizarlo de una forma eficaz y eficiente. Esta tesis cuenta con cinco capítulos, el primero contiene las definiciones relativas al tema; el segundo establece el ámbito de la jurisdicción voluntaria, en el tercero el análisis de las leyes que regulan el trámite administrativo sobre el procedimiento de rectificación de área de bien inmueble rustico; el cuarto determina la función notarial, y el quinto sistematiza el proyecto de la ley de regulación del procedimiento de rectificación de área de bien inmueble rustico en la vía notarial.

## CAPÍTULO I

### 1. Bienes inmuebles

Para plantear la regularización de la rectificación de bien inmueble rustico en la vía notarial, es necesario conocer previamente el significado de las siguientes instituciones que intervienen en dicha rectificación.

El Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas, indica que: “Bienes: Son todos los objetos que pueden ser de utilidad, apropiables y adecuados para satisfacer las necesidades humanas y que componen el patrimonio de las personas”.<sup>1</sup> Cabe considerar como bienes todas las cosas, que pueden constituir objeto de una relación jurídica de un derecho, de una obligación, o de uno y otra a la vez.

Los bienes admiten innumerables clasificaciones, de las cuales mencionaré la que más interesa:

Por su existencia en el espacio y posibilidades de desplazamiento:

- Inmuebles o Raíces: Son aquellos que no pueden trasladarse de un punto a otro sin deterioro.
- Sánchez, Román y Diego, admiten que los bienes inmuebles pueden ser considerados en atención a los siguientes criterios:
  1. Inmuebles por su naturaleza: lo son únicamente el suelo y el subsuelo.
  2. Inmuebles por incorporación: que son todos aquellos que merecen la calificación de inmuebles por hallarse unidos al suelo de una manera permanente. Ejemplos: los edificios, los árboles, etc.
  3. Inmuebles por destino: Bonet, citado por Puig Peña establece que son aquellos que siendo muebles por naturaleza están al servicio permanente de un fundo o son anejas a él, como pertenencias. Ejemplo: Los semovientes al servicio de una explotación agrícola.

---

<sup>1</sup> Cabanellas Guillermo; Alcalá – Zamora y Castillo Luis, **Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual**, pág. 477.



4. Inmuebles por analogía: Son bienes incorpóreos que por constituir derechos sobre inmuebles se asimilan a estos como la hipoteca.<sup>2</sup>
  - 1.1 Bienes inmuebles urbanos: Son los bienes que se encuentran ubicados en la ciudad, regidos por normas de lo poblado o edificado.
  - 1.2 Bien inmueble rustico: Son los bienes de índole campestre agrícola que se encuentran ubicados en el campo.  
Rectificación: Significa corregir, enmendar un error.<sup>3</sup>
  - 1.3 Rectificación de área de bien inmueble rustico: Corrección o enmienda de un terreno ubicado en el campo que en sus medidas adolece de error por diversas causas.
  - 1.4 Área: Extensión en proyección plana de un predio, expresada de conformidad con el sistema métrico decimal.

Entonces la diligencia voluntaria de rectificación de área de bien inmueble rustico, es un medio que puede utilizarse para corregir o enmendar error de medición en el área física, el cual podrá establecerse en la inscripción registral del inmueble.

En el caso de rectificación de área de bien inmueble rustico, el Registro de la Propiedad juega un papel muy importante, pues por medio de una certificación registral puede comprobarse la discrepancia que existe en un inmueble en el área que físicamente tiene y la que aparece en su inscripción en el registro, discrepancias que se hacen necesario corregir mediante un trámite voluntario de rectificación de área de bien inmueble rustico en la vía notarial para que sea un trámite más ágil que el que existe administrativamente.

Su objeto sería corregir el área del bien inmueble rústico que aparece inscrito en el Registro de la Propiedad con una área mayor a la que real y físicamente tiene.

---

<sup>2</sup> Puig Peña, Federico; **Compendio de Derecho Civil Español**, Pág. 535.

<sup>3</sup> Cabanellas Guillermo; Alcalá – Zamora y Castillo Luís, Op. Cit., Pág. 595

- Clasificación de los bienes en nuestro Código Civil:

En nuestro código se recogen varios de los criterios de la clasificación expuestos por el profesor Castan, encontrándose los mismos, esparcidos en diversos capítulos de su contexto.

La trascendencia de la aceptación de los mismos reside en que cada uno de ellos encuentra una proyección concreta en nuestra legislación. En el capítulo I, título I del libro segundo son adoptados los siguientes criterios:

El Artículo 442 clasifica los bienes en: muebles e inmuebles.

El Artículo 445 los clasifica por su ubicación en el espacio y sus posibilidades de desplazamiento en: Inmuebles:

- 1º. El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra.
- 2º. Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra y los frutos no cosechados;
- 3º. Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente;
- 4º. Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad incorporadas al inmueble;
- 5º. Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas;
- 6º. Los muelles, y los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y
- 7º. Los viveros de animales, palomares, 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.

Artículo 446. Se consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran.

Lo importante de este criterio en nuestra legislación, son las consecuencias que produce, la más significativa, en éste, es la existencia de una institución específica de control de la propiedad como lo es el Registro de la Propiedad.

Casos en que es necesaria la rectificación de área rústica.

Cuando existen discrepancias en las inscripciones registrales, originadas por diversas causas; cuando el área es menor a la registrada. En este caso el bien inmueble rústico está inscrito en el registro con una medida menor a la que real y físicamente le corresponde.

Para tramitar la rectificación de área de dicho bien inmueble, solo existe el trámite administrativo. Existe otra forma de enmendar o corregir datos en primeras inscripciones de dominio, por medio de escrituras públicas y no mediante un procedimiento que finaliza declarando una rectificaron en el área de un bien inmueble.

Nuestro Código Civil en la parte especial del Registro de la Propiedad, en el libro III, regula una forma de corregir o rectificar primeras inscripciones de dominio de bienes inmuebles, por haberse cometido error u omisión en la escritura publica que le dio origen. Debe hacerse ante notario por medio de escritura pública en la cual el requirente bajo juramento debe declarar la ubicación o la dirección del inmueble.<sup>4</sup>

Para efectos de inscripción el notario, debe extender testimonio, en cual con su debido duplicado deberá presentar al Registro de la Propiedad y debidamente inscrito, se corrige o enmienda el error en la inscripción. Este no es un procedimiento de corrección de área, sino de ampliar, modificar o enmendar primeras inscripciones de dominio, nuestro Código Civil da los casos de procedencia de errores en la consignación de datos o la situación de ubicación del inmueble.

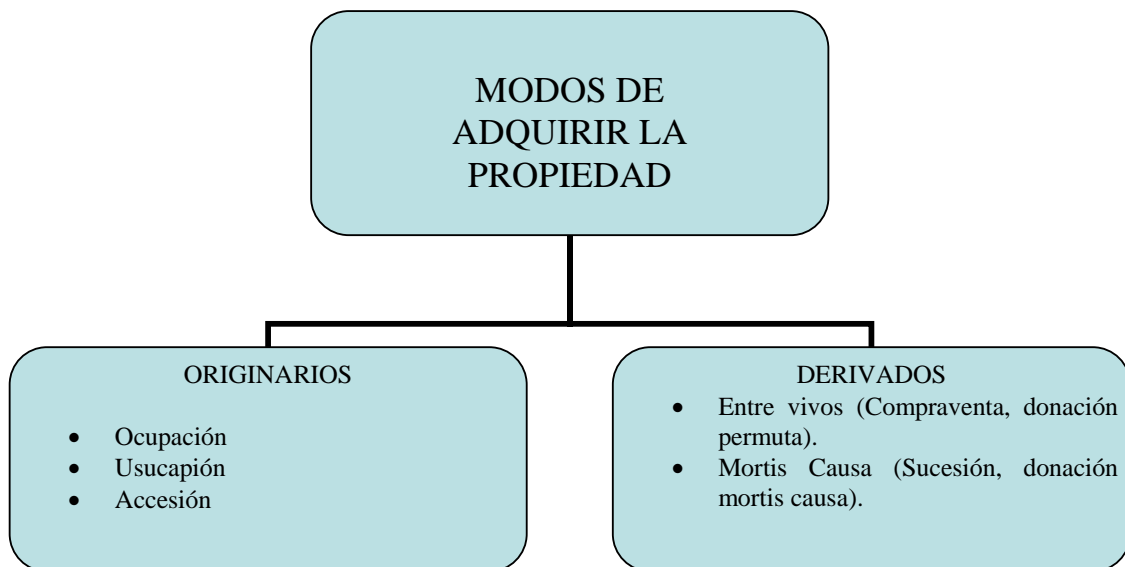
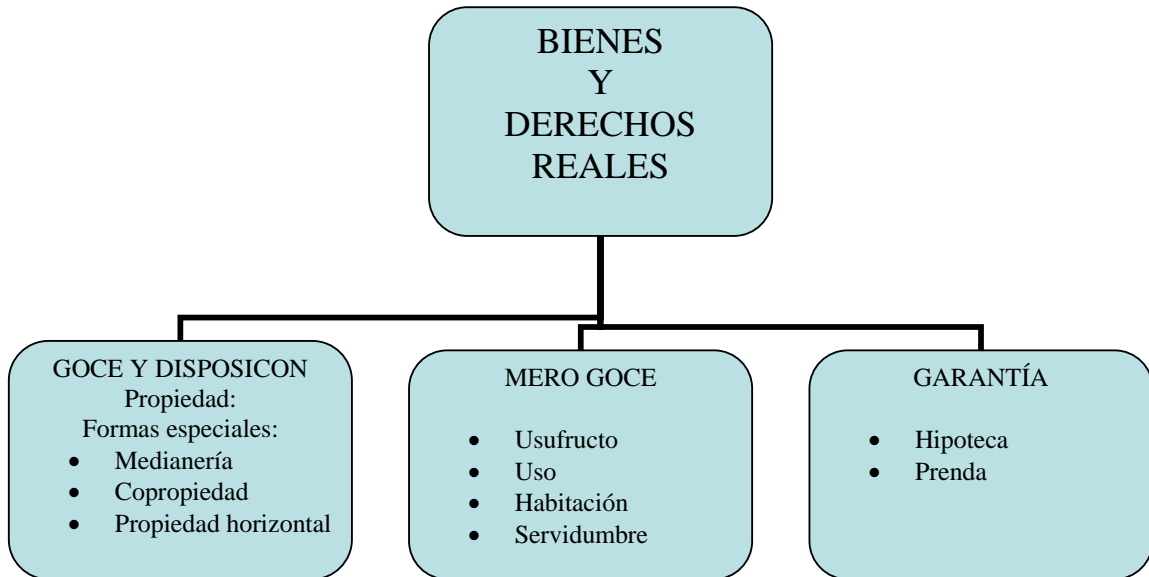
#### 1.5 Propietario.

Es la persona que ejerce alguna o todas las facultades inherentes al dominio y tiene el derecho de disponer de un predio inscrito a su nombre en el Registro de la Propiedad.

---

<sup>4</sup> Tello Girón, E.A. ; **Consideraciones sobre el Derecho Registrado en Guatemala**, Pág. 1

Previo a definir que son derechos reales es importante clasificarlos y esquematizarlos:



Derechos reales:

Es la facultad que tiene una persona sobre un bien y que es oponible frente a todos (hergatomes).

Registro de la Propiedad:

Es una institución que ha sido creada por el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades; destinada a dar fe para el aseguramiento de los derechos que de de ellos se derivan.

Inscribir quiere decir transcribir literalmente o extractar documentos públicos o privados, y asentarlos en los folios de los libros o en los sistemas que se llevas en los correspondientes registros instituidos.<sup>6</sup>

Definición legal:

El Artículo 1124 del Código Civil establece que: “El registro de la propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación u cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y bienes muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.” Por lo consiguiente todas las personas, sin ninguna limitación pueden consultar sus libros, tomas copias y solicitar certificaciones de lo que en ellos aparece inscrito.

Conforme lo establecido por el Artículo 1125 del Código Civil, se inscriben entre otros:

- Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
- Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; etc.

## CAPÍTULO II

### 2. Ámbito de la jurisdicción voluntaria

Es de suponer que el origen del notariado data desde el momento que los hombres sintieron la necesidad de contratar, de resguardar sus intereses o de mantener vivo el recuerdo de acontecimientos pasados, sin que sea posible, por ahora, fijar la época de su creación ni el pueblo en que primero fue conocido.

El notariado guatemalteco es el más antiguo de Centroamérica, pues en el año de 1543 aparece el escribano don Juan de León, cartulando en la ciudad de Santiago de Guatemala como se le denominaba en aquella época, le cabe el honor de haber mantenido las exigencias más rigurosas para el ingreso de tan noble profesión.

El notario, es el profesional del derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar, y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin, confiriéndoles el grado de auténticos, ya que para ejercer el notariado se requiere de conformidad con el artículo dos del Código de Notariado: Ser guatemalteco natural, mayor de edad, del estado seglar y domiciliado en la república, haber obtenido el título facultativo en la república o la incorporación con arreglo a la ley; haber registrado en la Corte Suprema de Justicia el título facultativo o de incorporación, y la firma y sello que usará con el nombre y apellidos usuales; ser de notoria honradez. Y nuestra legislación lo faculta para tramitar y resolver determinados asuntos de jurisdicción voluntaria.

La jurisdicción voluntaria se caracteriza, por no existir conflicto entre las personas que promueven el asunto ni los involucrados dentro del mismo. Así encontramos definiciones muy acertadas entre las cuales citamos:

Para Manuel Osorio: “Es la caracterizada por no existir controversia de partes, ni exigir siquiera su dualidad. La jurisdicción contenciosa es por eso su antítesis procesal.”<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Osorio, Manuel, **Diccionario de ciencias jurídicas y sociales**, pág. 410



Eduardo Pallarés la define: “Jurisdicción voluntaria es la que el juez ejerce sin mayores solemnidades, sin estar empeñada ni promoverse cuestión alguna entre las partes, es decir, que la idea sigue ajustándose al principio romano en cuanto no exige que la cuestión se resuelva por una sentencia en sentido estricto, sino por mero reconocimiento de derecho.

Es por esa naturaleza que el Estado atribuye, mediante ley, una cierta jurisdicción a los notarios, dado que por su función de dar fe pueden imprimir su ministerio a aquellos actos en los que se precisa solo de certificar la existencia de derechos sin contención.”<sup>6</sup>

Los estudiosos del derecho licenciados Ricardo Alvarado Sandoval y José Antonio Gracias Gonzáles concluyen en su libro de Procedimientos Notariales dentro de la Jurisdicción Voluntaria Guatemalteca que: “La jurisdicción voluntaria constituye una serie de procedimientos, reconocidos y amparados en ley, en los que no hay litis, y que de manera potestativa al requerimiento del o los promovientes pueden tramitarse en forma judicial o notarial a efecto de dar certeza jurídica en diversidad de situaciones jurídicas, que corresponden a la acepción del negocio jurídico en sentido amplio pero que no adquieren la calidad de cosa juzgada.”<sup>7</sup>

El antecedente de la jurisdicción voluntaria en Guatemala se encuentra en el Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107 que entro en vigencia en el año de 1964, regulando que tres asuntos podían ser tramitados y resueltos de manera alternativa por un juez del ramo civil o por un notario.

Estos asuntos son los siguientes:

- Procesos sucesorios, de cualquier tipo: intestado, testamentario y donación mortis causa,
- Subastas voluntarias, y por ultimo,
- Identificación de tercero.

---

<sup>6</sup> Pallarés, Eduardo, **Diccionario de derecho procesal civil**, pág. 315.

<sup>7</sup> Alvarado Sandoval, Ricardo; Gracias Gonzáles, José Antonio, **Procedimientos notariales dentro de la jurisdicción voluntaria**, pág. 9

El trabajo realizado por los notarios en estos asuntos, desencadenó una serie de resultados beneficiosos, tanto para los tribunales al descargarles el volumen de trabajo; como para los requirentes al lograr con la participación del notario efectividad, celeridad y certeza en el asunto solicitado.

Fueron estas circunstancias las que le dan vida a la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria Decreto 54-77, en la cual es ampliada una vez más la función notarial, por ser los notarios auxiliares del órgano jurisdiccional, colaborando con su fe pública en la instrumentación de actos procesales, determina que en los asuntos en los cuales no exista contención y para la celeridad y eficacia de la celebración de estos actos que se encuentran inmersos en la vida civil de las personas es el notario la persona indicada para tramitarlos; dejando también la opción del trámite judicial.

Los principios de la jurisdicción voluntaria, es decir los lineamientos en los cuales se fundamentan estos trámites, se encuentran dentro de la misma ley que los regula de la siguiente forma:

- Consentimiento unánime. (Art. uno). Este artículo determina que cualquier asunto de los contemplados en esta ley puede ser tramitado ante notario, siendo indispensable que todos los interesados manifiesten estar de acuerdo, si por alguna razón en algún momento existiere oposición, el notario remitirá lo actuado al tribunal correspondiente, tomando en cuenta que el notario tendrá derecho a percibir los honorarios que se hayan pactado o los que disponga el respectivo arancel.
- Actuaciones y resoluciones. (Art. Dos). Expone este artículo que las actuaciones se harán constar en acta notarial, con la excepción de las resoluciones que serán de redacción discrecional, conteniendo: la dirección de la oficina del notario, la fecha, el lugar, la disposición que se dicte y la firma del notario. Los avisos o publicaciones deberán llevar la dirección de la oficina del notario.

- Colaboración de las autoridades. (Art. tres). Esta norma legal determina la colaboración a la que están obligadas las autoridades cuando las solicita el notario con el fin de obtener los datos e informes que sean indispensables para la tramitación de los expedientes; la desobediencia a esta normativa faculta al notario a acudir al Juez de Primera Instancia de su jurisdicción para apremiar al requerido.
- Audiencia al Ministerio Público (Procuraduría General de la Nación.) (Art. cuatro) Establece que en determinados casos, será obligatoria la audiencia al Ministerio Público, el cual deberá evacuarla en el término de tres días, antes de dictar cualquier resolución, bajo pena de nulidad de lo actuado. También podrá recabar la opinión del Ministerio Público en los casos de duda o cuando lo estime necesario. Si la opinión fuere adversa, el notario, previa notificación a los interesados, para solventar los previos interpuestos, si esta circunstancia fuere imposible, deberá enviar el expediente al tribunal competente para su resolución, .
- Ámbito de aplicación de la ley y opción al trámite. (Art. cinco). Se aplica a todos los asuntos cuya tramitación notarial sea permitida por nuestra legislación, sin perjuicio de que también puedan tramitarse ante notario los casos contemplados en el Código Procesal Civil y Mercantil. Los interesados tienen opción a acogerse al trámite notarial o al judicial, según lo estimen conveniente y, para la recepción de los medios de prueba deben observarse los requisitos que preceptúa el Código Procesal Civil y Mercantil. En cualquier momento la tramitación notarial puede convertirse en judicial o viceversa.
- Inscripción de resoluciones en los registros. (Art. seis). Determina que para que proceda la inscripción de cualquier resolución notarial en los registros públicos de documentos y actos jurídicos, será suficiente la certificación notarial de la resolución, o fotocopia o fotostática autentica de la misma y será enviada en duplicado, por el notario, con aviso, a fin de que el original se devuelva debidamente razonado.

Entre los registros que colaboran con el notario encontramos entre otros:

Registro Civil

Registro Mercantil

Registro General de la Propiedad

Registro de Mandatos

Registro de la Propiedad Intelectual

Registro de Marcas

- Remisión al Archivo General de Protocolos. (Art. siete). El notario deberá enviar los expedientes una vez concluidos al Archivo General de Protocolos, institución que se encargara de su guarda y custodia, dejando el plazo para enviarlo a discreción del notario, en virtud que nuestra legislación no lo regula.

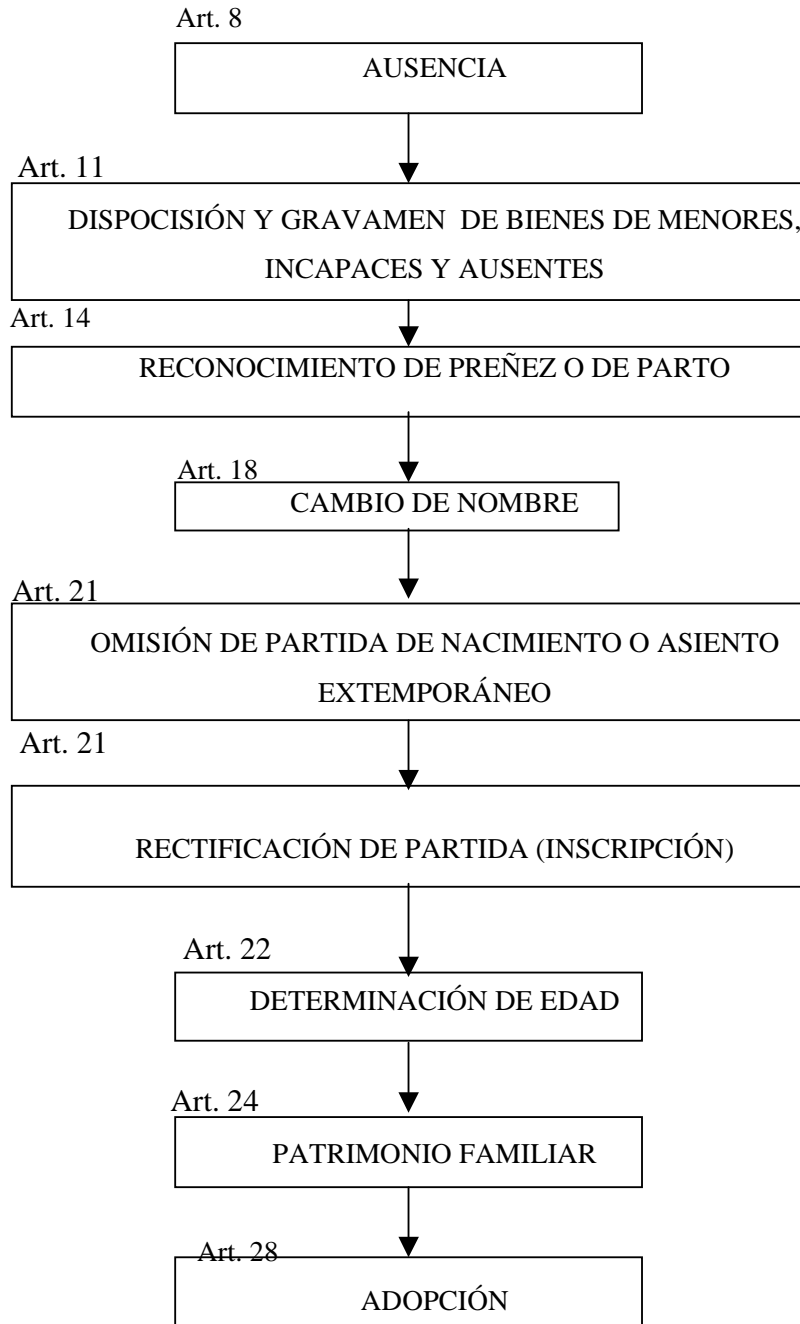
Una observación pertinente con respecto a los principios de la jurisdicción voluntaria, consiste en que no debemos olvidar que también los principios generales del derecho notarial son muy importante entre los que caben mencionar los siguientes:

- De forma.
- De intermediación.
- De rogación.
- De consentimiento.
- De seguridad jurídica.
- De autenticación.
- De fe pública.
- De publicidad.

Todos estos principios generales y fundamentales de la jurisdicción voluntaria constituyen, la herramienta del notario que al llevarlos a la práctica en su hacer notarial produce resultados eficaces y eficientes.

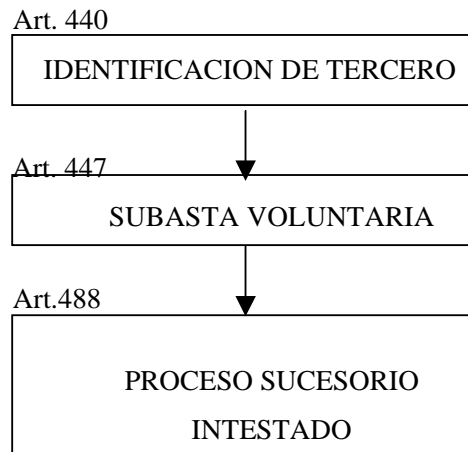
Por lo anteriormente expuesto se determina que la jurisdicción voluntaria se conforma por todos aquellos asuntos en los que la ley establece los procedimientos específicos a seguir, que tienen la peculiaridad de no existir controversia o litis y que faculta al notario o al juez para tramitarlos con los requisitos que al efecto se han consignados dentro de las normas legales que los regulan, con el propósito de descargar el volumen de trabajo de los tribunales y ampliar la función del notario, produciendo resultados beneficiosos para todos los que de una u otra manera tienen participación dentro de él.

Asuntos que tramita el notario en el Decreto 54-77  
Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de  
Jurisdicción Voluntaria





Asuntos que tramita el notario en el Código Procesal Civil y Mercantil  
Decreto Ley 107

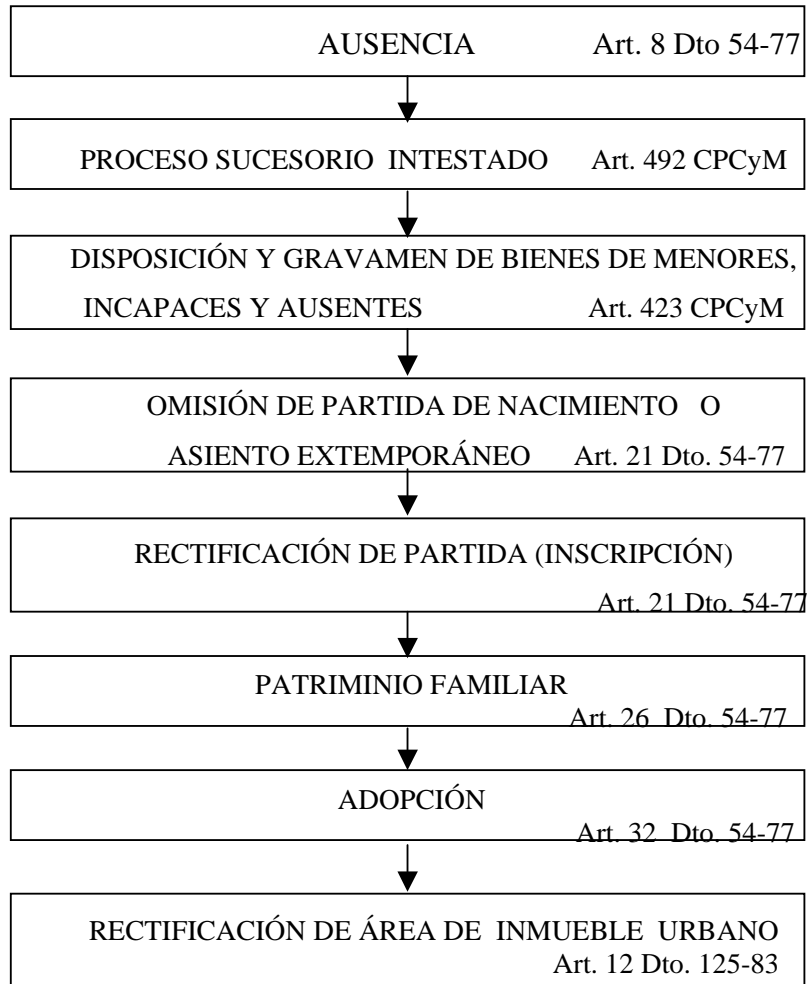


- Y un último asunto en el Decreto Ley 125-83.

Rectificación de Área de Inmueble Urbano.

- Los asuntos tramitados por el notario que terminan en escritura pública son:
  1. Subasta voluntaria
  2. Identificación de persona
  3. Disposición y gravamen de bienes de menores, incapaces y ausentes.
  4. Patrimonio familiar
  5. Adopción

Asuntos que tramita el notario en los cuales es obligatorio dar audiencia a la Procuraduría General de la Nación





## **CAPÍTULO III**

### 3. Análisis de leyes que regulan el trámite administrativo sobre el procedimiento de rectificación de área de bien inmueble rústico

#### 3.1 Ley del registro de información catastral RIC

Ámbito material.

- Esta ley fue promulgada mediante Decreto número 41-2005
- El objeto de dicha ley es establecer, mantener y actualizar el catastro nacional. Todas sus actuaciones y registros son públicos.

Las funciones del Registro de Información Catastral son las siguientes:

Artículo tres:

- a) Establecer, mantener y actualizar el catastro nacional de acuerdo a lo preceptuado en la presente ley y sus reglamentos.
- b) Definir políticas, estrategias y planes de trabajo en materia catastral.
- c) Registrar y actualizar la información catastral como responsabilidad exclusiva del Estado, y extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y de cualquier documento que esté disponible.
- d) Definir políticas para percibir y administrar los ingresos provenientes de la prestación de servicios y ventas de productos catastrales.
- e) Proveer al Registro de la Propiedad la información que en los análisis realizados en el proceso catastral se determine que es susceptible de saneamiento, coordinando las actividades para tal efecto.
- f) Coadyuvar en los estudios necesarios para la definición de los problemas nacionales relativos a la propiedad y tenencia de la tierra y en las propuestas jurídicas de su solución.
- g) Promover el intercambio y la coordinación de la información básica del RIC. Con la de otras instituciones, a efecto de obtener su máximo aprovechamiento en beneficio del desarrollo nacional.

- h) Coordinar con el Registro de la Propiedad la información básica registro-catastro.
- i) Evaluar periódicamente todos los procedimientos del proceso catastral para promover a su actualización tecnológica.
- j) Coordinar con el Instituto Geográfico Nacional para la elaboración de la base cartográfica y la obtención de información de límites municipales y departamentales.
- k) Proveer informes y estudios técnicos de las zonas en proceso catastral o castastradas a las instituciones responsables de las resoluciones de Conflictos agrarios, a aquellas encargadas de programas de adjudicación de tierra y de regularización de la tenencia de la misma y a cualquiera otra institución estatal o privada que lo solicite.
- l) Cooperar con las autoridades administrativas, judiciales, municipales y otros entes públicos cuando estas requieran informes es materia catastral.
- m) Apoyar a los órganos jurisdiccional en los expertajes necesarios para la solución de conflictos de los que exista dificultad de ubicación especial en fincas, siempre que se trate de zonas en proceso catastral, zonas declaradas catastradas o zonas que hubieran sido objeto de catastro focalizado.
- n) Celebrar convenios con las autoridades administrativas, municipales y otros entes públicos y privados que requieran información o estudios catastrales, o bien proporcionar información y asesoría gratuita de interés para los usuarios catastrales.
- o) Promover y divulgar el proceso catastral en coordinación con las municipalidades, las autoridades comunitarias y las organizaciones de la sociedad civil, por todos los medios posibles y en los distintos idiomas que se hablan en el país, cuando así se requiera.
  
- p) Coordinar con las oficinas de ordenamiento territorial y control inmobiliario de las municipalidades o las oficinas que cumplan dichas funciones, para la aplicación de la presente ley y sus reglamentos.

- q) Planificar y ejecutar un proceso permanente de formación y capacitación para el desarrollo territorial y catastral.
- r) Autorizar a técnicos y/o profesionales egresados de carreras afines a la Agrimensura, para la realización de operaciones catastrales, de los cuales llevará un registro.
- s) Otras no especificadas que sean inherentes al proceso catastral.

Como se puede observar las funciones del registro de información catastral, son bien amplias, y de llevarse a cabo serán muy efectivas; y de gran utilidad para la solución de los problemas relacionados con la tenencia de la tierra, medidas, deslindes etc.

En el título IV del proceso catastral, capítulo II acciones y procedimientos catastrales de dicha Ley, en el artículo 26. Establecimiento del catastro, regula que el establecimiento del catastro es el conjunto de actividades de tipo técnico jurídico y administrativo, organizadas para la obtención de la información física y descriptiva de todos los predios del territorio nacional y su relación con los titulares catastrales y registrales.

En el establecimiento del catastro, las mediciones de polígono catastrales y predios deberán estar referenciados al Sistema Geográfico Nacional. El establecimiento catastral deberá proporcionar, entre otras, la siguiente información sobre: esquineros, mojones, linderos, ubicación especial, colindancias, áreas de los predios y cualquier otra característica que se considere útil de acuerdo al reglamento de esta ley.

Las acciones catastrales son competencia del RIC., y sus actividades técnicas podrán ser realizadas por administración directa, subcontratación o contrato. En todos los casos, las costas del proceso correrán a cargo del RIC. La coordinación, dirección, análisis catastral y jurídico no son delegables.

En su artículo 27. Asistencia técnica legal y acceso a la información. Establece que durante éste proceso, las personas que tengan o consideren tener derechos sobre el predio, podrán hacerse acompañar, a su costa, por asesores técnicos o jurídicos que considere conveniente.

Se garantiza al interesado y a sus asesores el acceso a la información obtenida en cada una de las etapas finalizadas del establecimiento catastral.

En el artículo 28. Actividad previa. Como una etapa preparatoria para las actividades catastrales, y con la suficiente antelación a la declaratoria de zonas en proceso catastral, el RIC. Investigará el derecho real de propiedad y los datos físicos de las fincas que correspondan a cada municipio, formulando el diagnóstico correspondiente.

Para ésta investigación el RIC. Recopilará información pertinente en cualquiera de los archivos y libros que posee el Registro de la Propiedad y en cualquier otro archivo público que posea documentos relacionados con la tenencia de la tierra, para lo cual establecerá la coordinación que lo expedito.

Para tal efecto, el Registro de la propiedad y demás instituciones tienen la obligación de permitir el acceso gratuito a la información.

Artículo 29. Objetivo del diagnóstico de propiedad. Establece el objetivo del diagnóstico de propiedad es general conocimientos acerca de la propiedad de la tierra, para la información de criterios y directrices en los siguientes aspectos:

- a) Formar criterio en el Consejo Directivo del RIC. Y en el Director Ejecutivo Nacional, para priorizar las zonas que se declaren en proceso catastral.
- b) Formar criterio para la planificación de actividades técnicas de recopilación de información predial, en las zonas a catastrar.
- c) Proporcionar referencias para los análisis catastral y jurídico.
- d) Evidenciar las necesidades de regularización y de saneamiento de la información registral.

Artículo 30. Zonas en proceso catastral. Indica que la declaratoria de una zona en proceso catastral es responsabilidad del Consejo Directivo del RIC. Y se divulgará en idioma español y en los idiomas existentes en la zona a catastrar. Dicha declaratoria será publicada en el diario oficial y en los medios que sean más efectivos para asegurar su conocimiento en el ámbito nacional. La declaratoria de zona en proceso catastral y su publicación. Tiene por objeto prevenir a los propietarios, poseedores y tenedores de predios ubicados en ella, que se desarrollarán actividades catastrales, y en consecuencia están obligados a proporcionar la información que les se requerida.

Una zona catastral no será menor a un municipio, y se divide, para el establecimiento catastral, en polígonos.

Artículo 31. Comunicación social. Previo al levantamiento predial, el RIC., en coordinación con los Consejos Municipales y los Alcaldes Auxiliares, con la participación de las autoridades tradicionales y comunitarias, y aquellas instituciones y organizaciones gubernamentales y no gubernamentales que tengan presencia en la zona catastral, diseñará y pondrá en marcha un proceso de comunicación y difusión por diferentes medios y en los idiomas que se hablen en dicha zona.

Para ese efecto se considerarán los aspectos culturales, antropológicos, sociológicos, y todos aquellos que sean importantes para el logro de los objetivos de comunicar y difundir el proceso de establecimiento del catastro. El proceso de comunicación social deberá continuar durante la ejecución de las siguientes fases del establecimiento catastral y en su mantenimiento, para contar con la cooperación y participación de la población.

Artículo 33. Actividades catastrales. El proceso para el establecimiento del catastro será el siguiente:

- a) Levantamiento de información catastral. Los técnicos del RIC: se presentarán a cada uno de los predios, de acuerdo con la planificación establecida, requiriendo a los propietarios, poseedores o tenedores de los mismos que se describe en la ficha de investigación de campo y la concerniente a vértices o mojones, linderos y áreas del predio que ha de identificarse en el material fotográfico o de cualquier otra naturaleza.

Por declaración del propietario, poseedor o tenedor, la información que se recabe en la fase de levantamiento de información catastral quedará consignada en la ficha de investigación de campo, la cual contendrá como mínimo la siguiente información:

- a.1 Nombre del propietario, poseedor o tenedor, y sus datos de identificación personal.
- a.2 La dirección de la residencia del propietario, poseedor o tenedor.
- a.3 Los datos registrales de la finca, si estuviere inscrita en el Registro de la propiedad
- a.4 Nombre del predio, si lo tuviere.



- a.5 Circunscripción local, municipal y departamental.
- a.6 Identificación y descripción de los mojones, linderos y área. Cuando se levante un acta de verificación de mojones y linderos, se deberá contar con la participación de los colindantes.
- a.7 Tiempo de la tenencia del predio.
- a.8 Información sobre si existe trámite legal para el reconocimiento de la posesión.
- a.9 Nombre de la persona y dirección de quien obtuvo la propiedad, posesión o tenencia, si lo supiere.
- a.10 La justificación de la tenencia o posesión, si la tuviere.
- a.11 Datos principales del documento que ampara la propiedad, posesión o tenencia.
- a.12 Nombre de los colindantes actuales.
- a.13 Situación jurídica y cargas que soporta el predio.
- a.14 Todo aquella información histórica, gráfica, oral o escrita que aporte el informante, incluyendo planos y croquis.
- a.15 Otros datos que se consideren útiles para el análisis catastral y jurídico.
- a.16 Observaciones.

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

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

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

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

En los levantamientos catastrales en tierras en propiedad, posesión o tenencia de comunidades indígenas, participarán los propietarios, poseedores o tenedores y sus colindantes, individualmente considerados o a través de quienes los representen. Dicho proceso se efectuará con el apoyo del Consejo Municipal, los Consejos Comunitarios de Desarrollo, los Alcaldes Auxiliares y las Autoridades Comunitarias. El proceso se hará constar en el acta de verificación de mojones y linderos, la cual será firmada por los propietarios, poseedores o tenedores, sus colindantes y los representantes acreditados, como constancia de su conformidad o inconformidad. Si alguno de los comparecientes no pudiera o no supiera firmar, dejará impresa la huella de su dedo pulgar derecho y firmará a su ruego la persona que por él sea designada.

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

- c) Análisis de información catastral. La Unidad de Análisis Catastral del RIC. efectuará un estudio que permita comparar los datos de investigación registral con los obtenidos en el levantamiento de información catastral, a efecto de verificar si hay coincidencia o no entre el sujeto y el objeto. El analista catastral elaborará un informe circunstanciado por predio, el que remitirá con los antecedentes a la Unidad de Análisis Jurídico correspondiente.
- d) Análisis e investigación jurídica. La Unidad de Análisis Jurídico estudiará la situación jurídica del objeto y su relación con el sujeto. Los resultados del análisis catastral y el

análisis e investigación jurídica definirán la condición de predio catastrado, lo cual permitirá dictaminar si el mismo regular o irregular.

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

Durante el levantamiento catastral de tierras ubicadas dentro de estas áreas, se deberá coordinar con el CONAP. o la entidad administrativa, en su caso, y previo a oficializar el levantamiento catastral de estas tierras, se deberá contar con el dictamen favorable del CONAP., la entidad administrativa del área o de ambo, si fuere necesario, así como si existe patrimonio natural, cultural o histórico.

Artículo 34. Exposición pública. Previo al cierre del análisis catastral, los resultados preliminares deberán ser presentados a la población, en el área urbana a nivel de barrio, y en las áreas rurales a nivel comunitario de aldea, con el objeto de hacerlo del conocimiento público y recabar información adicional necesaria para dicho análisis.

Artículo 35. Declaración de predio catastrado regular. Agotados los análisis catastral y jurídico de un predio, y habiéndose encontrado que hay coincidencias en el objeto y la situación jurídica entre el sujeto y el objeto, se emitirá declaración de predio catastrado regular. Esta declaración será notificada al titular catastral en un plazo que no excederá de quince días, contados a partir de la fecha de la declaración. Estando firme dicha declaración, ésta será notificada al Registro de la Propiedad, que hará la inscripción correspondiente en el dominio de la finca respectiva, consignando el código de clasificación catastral asignado al predio, y en consecuencia dicha información pasará a formar parte de los datos de identificación la finca.

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

Artículo 36. Declaración de predio catastrado irregular. Agotados los análisis catastral y jurídico de un predio, y habiéndose encontrado que no hay coincidencia en el objeto o en la situación entre el sujeto y el objeto, reemitirá declaración de predio catastrado irregular.

Esta declaración será notificada a los titulares catastrales y a los titulares registrales, en su caso por los medios legales, en un plazo que excederá de quince días, contados a partir de la fecha de emisión de la misma, para que se pronuncien, y en su caso planteen la solicitud de revisión técnica de lo actuado. Estando firme dicha declaración, ésta será notificada al Registro de la Propiedad para aquellos predios catastrados irregulares que estén inscritos en dicho Registro, a efecto de que haga una inscripción especial en el dominio de la finca que indique la o las irregularidades, sin que la misma impida el tráfico inmobiliario.

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

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

Artículo 37. Firmeza de la declaración. La declaración de predio catastrado regular o irregular quedará firme si transcurrido el plazo de treinta días no se presenta la solicitud de revisión técnica del proceso, en forma verbal o por escrito.

Si agotado el plazo para presentar dicha solicitud no se presentare, y si no hubiere recurso posterior pendiente, la declaración quedará firme y surtirá los efectos previstos.

Artículo 38. Tipología de predios catastrados irregulares. Son predios catastrados irregulares, los siguientes:

- a) Aquéllos cuya única irregularidad sea la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad.
- b) Los que tengan diferencias entre el área inscrita en el Registro de la Propiedad y el área establecida físicamente. No obstante lo anterior, no se consideran predios irregulares por su extensión los que se encuentran en los siguientes casos:

- I. Si el área inscrita de un predio es menor o igual a mil metros cuadrados y el área catastral se excede hasta en un veinte por ciento (20%).
  - II. Si el área inscrita está entre más de mil metros cuadrados hasta novecientos mil metros cuadrados y el área catastral excede hasta en un diez por ciento (10%).
  - III. Defectos de área: Cuando el área resultante del levantamiento catastral sea menor que el área registrada inscrita se considerará un defecto. Una vez estando firme dicha declaración hará la anotación respectiva en el Registro de la Propiedad, pero automáticamente quedará regularizada de conformidad con el área real consignada por el RIC.
- c) Cuando al área de la inscripción registral se anteponga la leyenda “más o menos”.
  - d) Cuando sobre un mismo predio exista más de un registro o título del propiedad.
  - e) Cuando en la inscripción no se especifique su extensión.
  - f) Cualquier otra irregularidad no contemplada en los casos anteriores que resulte del proceso catastral o cualquier combinación de las anteriores irregularidades.

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

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

Esta ley en el título VI capítulo único. De la solicitud de revisión técnica del proceso y de los recursos administrativos.

Artículo 54 Solicitud de la revisión técnica del proceso. Procede la solicitud de revisión técnica del proceso cuando el titular catastral no esté conforme con los resultados que sirvieron de base para emitir la declaración de predio catastrado regular o irregular.

Podrá ser solicitado verbalmente en el momento de la notificación de la declaración, o dentro de los 30 días siguientes a la misma. En este último caso se levantará acta de la solicitud, la cual deberá contener los siguientes requisitos:

- a) será dirigido al Director Municipal del Registro de Información Catastral;
- b) Nombre del recurrente y lugar para recibir notificaciones;
- c) Identificación precisa del predio catastral;
- d) Expresar con claridad los motivos de su inconformidad, indicando cuál considera que es el o los errores cometidos; y,
- e) Lugar, fecha y firma del recurrente o su representante; si no supiere firmar imprimirá la huella digital de su dedo pulgar derecho u otro que especificará.

Artículo 55. Trámite. La Dirección Municipal de Registro de Información Catastral hará la revisión del proceso, con el objeto de verificar la información y establecer si se ha cometido el error.

Se requerirá la presencia del solicitante para revisar los procedimientos y resultados respectivos; si fuere necesario podrá realizarse un reconocimiento en campo, fijándose día y hora y para el efecto, lo que se hará saber al solicitante por lo menos con diez días de anticipación.

Artículo 56. Plazo para resolver. Dentro de los quince días posteriores a la fecha en que se hayan revisado los procedimientos y resultados respectivos en presencia del solicitante, o de realizado el reconocimiento en campo, se emitirá el documento que confirme o modifique la declaración de predio catastrado regular o irregular, para lo cual se harán las correcciones procedente, si fuere el caso.

Artículo 57. De los recursos. Los actos administrativos o resoluciones emitidas al amparo de esta ley, podrán ser impugnados de acuerdo con los recursos previstos en la Ley de lo Contencioso Administrativo.

Es necesario citar los artículos anteriores, ya que es una Ley que tiene íntima relación con la rectificación de área de bienes inmuebles rústicos. Y a la vez para que sea de fácil comprensión ya que por ser una Ley nueva que recientemente entró en vigencia es poco conocida.

Se puede observar que esta ley regula el trámite de rectificación de área como: Defectos de Área, el Registro de Información Catastral, de oficio hace la declaración de predio catastrado irregular notificándoles a los titulares catastrales en un plazo que no exceda de quince días contados a partir de la fecha de emisión de la misma, para que se pronuncien los titulares del bien inmueble catastrado, y en su caso planteen la solicitud de Revisión Técnica de lo actuado, en caso contrario, y una vez estando firme dicha declaración ésta será notificada al Registro de la Propiedad para aquellos predios que estén inscritos en dicho Registro, a efecto de que haga una inscripción especial en el dominio de la finca que indique la o las irregularidades.

Este trámite es netamente administrativo ya que en ninguna etapa del mismo se necesita la intervención del notario.

En ésta diligencia se da una limitante para el titular del bien inmueble catastrado ya que una vez quede firme la declaración de predio catastrado regular o irregular, si el propietario de dicho bien inmueble no presenta la solicitud de revisión técnica, y si no hubiere recurso posterior pendiente surte los efectos previstos.

Por lo que es necesario la creación de una Ley de rectificación de área de bien inmueble rústico en la vía notarial. Donde el propietario de un bien inmueble rústico pueda acudir al Notario, en cualquier momento que necesite rectificar el área de dicho bien.

### 3.2 Ley de transformación agraria

#### Ámbito material:

Promulgada mediante el Decreto número 1551, por el Congreso de la República. Ha sido reformado por los Decretos 27-80 y 54-92 ambos del Congreso de la República. Asimismo el Decreto 122-97 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, derogó el régimen de tierras ociosas contenido en los artículos 12 al 39 y la Ley del Fondo de Tierras, Decreto 24-99, derogó los artículos 1, del 3 al 6, del 83 al 92 y el 118.

Las figuras jurídico agrarias contempladas en el Decreto. 1551, viables todavía en el marco de una nueva política agraria integral, son:

- a) Las zonas de desarrollo agrario
- b) Las tierras ociosas, que pese a su derogatoria, aún se conserva el concepto en la
- c) Constitución de la República;
- c) Los patrimonios agrarios colectivos;
- d) El patrimonio familiar agrario;
- e) Los patrimonios familiar agrario creados por particulares o por el Estado;
- f) Los terrenos baldíos;
- g) Los excesos;
- h) La propiedad o posesión vacante;
- i) Los terrenos municipales y ejidales;
- j) Las fincas nacionales reguladas por el Dcto. Número 1653 del Congreso de la República

Con base en la descripción anterior se puede advertir que esta ley ha sido varias veces reformada, lo que evidencia que es una ley rebasada en muchos aspectos por la realidad agraria actual, y por otro lado , con la derogatoria por el Decreto 24-99, de los artículos que constituía el INTA, no existe ninguna institución responsable en forma especializada y exclusiva de la política agraria de una manera integral, porque no obstante que el Decreto 114-97 otorga al MAGA funciones en esta materia, el mismo ha sido poco eficaz en su implementación.

Con respecto a Rectificación de área de bien inmueble establece: En su capítulo XVI, que regula lo relativo a Requisitos sobre medidas, remedidas, apeos, deslindes y divisiones en su artículo 199 establece: La persona que deseara practicar medidas, remedidas, divisiones avivamientos de linderos, amojonamientos o deslindes en inmuebles de su propiedad, deberá presentar solicitud a la sección de tierras, haciendo constar;

- a) Nombre de la finca, ubicación exacta y datos relativos a su inscripción,
- b) Clase de operación que solicita y nombre del ingeniero a quien propone para efectuarla; y
- c) Objeto de la operación.

En todo caso, deberá acompañar certificación del Registro de la Propiedad Inmueble, que contenga: extensión del fundo, situación, linderos e inscripción de dominio vigentes.



Artículo 200. La Sección de Tierras pondrá razón al pie de las solicitudes que se ajusten a los requisitos exigidos por el artículo anterior, haciendo constar la fecha y hora de entrega y extenderá a los interesados el recibo que indica el artículo 182 de esta ley.

Artículo 201. Después de levantada el acta en que se discierna el cargo del ingeniero, éste procederá a practicar las operaciones correspondientes, dentro del plazo que fija el artículo 189 y de conformidad con las prescripciones de esta ley y del reglamento respectivo. El expediente de medida, será revisado en la forma que estipula el artículo 215 de esta ley.

Artículo 203. Si la extensión medida resultará menor que la inscrita en el Registro General de la Propiedad Inmueble, el interesado podrá pedir que se rectifique la respectiva inscripción, así como la Matrícula Fiscal correspondiente, lo que se ordenará en el acuerdo gubernativo que apruebe las operaciones practicadas por el ingeniero, previo informe circunstanciado y favorable de la sección de Tierras.

Artículo 205. Establece que en todos estos casos, si los colindantes interesados se opusieren alegando hechos que deban discutirse judicialmente, el jefe de la Sección de Tierras señalará el término de un mes para que el opositor u opositores acudan al tribunal que corresponda a entablar su acción.

Si se justificare satisfactoriamente haber hecho uso de la vía judicial dentro de ese término, el expediente administrativo quedará en suspenso y sujeto a lo que se resuelva por los tribunales. En caso contrario continuará según su estado.

Artículo 210. En toda operación de medida en que, de conformidad con la ley, deba acotarse una reserva forestal, el ingeniero medidor cuidará bajo su responsabilidad de que este requisito se cumpla, para cuyo efecto demarcará la porción de terreno que sea más apropiada y la señalará y precisará en el plano que levante, haciendo constar en el expediente su extensión superficial y localización exactas.

Ninguna medida podrá aprobarse sin que conste haber cumplido con tal formalidad, cuando ésta sea obligatoria.

La sección de Tierras remitirá a la Dirección General Forestal una copia de lo conducente y plano de la reserva forestal que haya localizado el ingeniero medidor, a fin de que la anote en su registro y sea vigilada por el inspector de la zona.

Artículo 211. Se reputan de tolerancia legal en las medidas, los errores que no excedan de los límites fijados en la Ley reglamentaria para trabajos de agrimensura. (artículo 35 LRTA).

Artículo 212. Toda medida deberá empezarse dentro de los treinta días de haber recibido el ingeniero su credencial o nombramiento, debiendo dar cuenta a la Sección de Tierras con las operaciones respectivas dentro de los términos fijados por esta ley.

Artículo 213. Cuando se tenga que repetir una operación de mensura, en virtud de haber sido reprobada al efectuarse la revisión correspondiente, el ingeniero que la hubiere practicado deberá hacerla de nuevo, si así conviniere a los interesados pero si estos designaren a otro profesional, aquél no percibirá ninguna retribución por el hecho y tendrá que devolver lo que hubiere recibido por concepto de honorarios, no pudiendo conferírsele otra comisión sin que conste su reintegro.

Artículo 214. En todo lo demás, relativo a la forma de verificarse los trabajos de campo y a la parte técnica de las medidas, planos y operaciones topográficas, se estará a lo dispuesto por la Ley reglamentaria para trabajos de agrimensura. (Arts. 11 a 44).

En el capítulo XVII. Revisiones en el artículo 215. La Sección de Tierras nombrará, en cada caso, ingeniero revisor cuyos honorarios pagará la parte interesada, de conformidad con el arancel respectivo; dicho ingeniero practicará la revisión de las operaciones de medida, remeida, deslinde, divisiones, amojonamientos y avivamiento de linderos que consten en el expediente respectivo.

Artículo 216. Cuando no sea posible la comparecencia de algún ingeniero, por hallarse éste fuera del departamento de Guatemala, la oficina podrá comisionar a la Gobernación Jurisdiccional para que el ingeniero practique las diligencias de revisión o rinda las declaraciones, explicaciones o informes pertinentes.

Artículo 217. La revisión en el campo, tendrá lugar en los casos siguientes:

- a) Cuando, a juicio del ingeniero revisor, sea indispensable, por existir dudas en la medida o respeto a la identidad de los linderos o mojones; y
- b) Cuando lo soliciten los interesados.

Artículo 218. Los dictámenes que emita el ingeniero revisor deberán contener:

- a) Examen de las operaciones practicadas por el ingeniero, que sean subsanadas por el ingeniero y del procedimiento científico y técnico por él adoptado.
- b) Anotación concreta de los errores cometidos por el ingeniero, que sean subsanables o estén dentro de los límites de tolerancia;
- c) Anotación de los errores no subsanables, que estén fuera de los límites de tolerancia; (Arts. 35 a 42 L.R.T.A.)
- d) Determinación de los excesos que resulten de la medida y remeida; y
- e) Razones que sirvan de fundamento para pedir, bajo su responsabilidad, la aprobación o desaprobación del expediente.

El ingeniero revisor dejará en su archivo copia literal de los estudios que realice, dictámenes que emita y planos de cada expediente, y los coleccionará cada mes, rotulándolos en debida forma.

Artículo 219. Cuando las actas respectivas no suministren los datos indispensables para hacer la revisión de las operaciones, el ingeniero medidor deberá rectificar en el campo los pormenores inexactos o faltantes.

Artículo 220. Los planos formulados de conformidad con los datos del expediente, serán visados por el ingeniero revisor, debiéndose rectificar previamente por el ingeniero inexactitud o anomalía.

Artículo 221. El revisor, así como los agrimensores, tendrán impedimento y deberán excusarse en los casos que determina la ley reglamentaria para trabajos de agrimensura.

En el capítulo XVIII. Registro de denuncias, excesos y de solicitudes. En su artículo 222. La Sección de Tierras llevará un libro debidamente foliado y autorizado por el Ministerio de Gobernación, donde se anotarán las denuncias de excesos que se presenten y las solicitudes de medidas, remedidas, divisiones, deslindes y cualquiera otras operaciones topográficas. En dicho libro deberá indicarse la fecha y hora de presentación de las solicitudes, el número de orden que les corresponda –pormenores que también se harán constar al pie de cada una de ellas-, la naturaleza de la denuncia o solicitud y un extracto con los datos necesarios para identificar el terreno o propiedad a que refieren.

Artículo 223. El libro de que trata el artículo anterior, servirá para acreditar la prelación de las denuncias y solicitudes, y estará bajo el inmediato o cuidado y responsabilidad del Secretario de la oficina. Las partidas deberán ser asentadas por riguroso orden cronológico y numeración correlativa, sin borrones, raspaduras, enmendaduras, testaduras o entrelíneas, debiendo subsanarse los errores por medio de una razón que firmarán el Secretario y la persona interesada.

Artículo 224. Las constancias del libro que reúnan los requisitos a que se refieren los artículos anteriores, harán plena prueba y solo podrán ser impugnadas por los recibos que la oficina extienda a favor de los interesados; pero si hubiere discrepancia entre unas y otros, el Secretario, además de responder por los daños y perjuicios, incurrirá en las responsabilidades penales a que hubiere lugar y se le impondrá una multa de cinco a cincuenta quetzales.

Artículo 225. La Sección de Tierras llevará, además, otro libro en que se hará constar la hora y fecha de presentación de todos los escritos, pondrá al pie de éstos igual constancia, y siempre que se le pida, extenderá recibo a los interesados.

En el capítulo XIX. Protestas Artículo 226. establece que si los vecinos o colindantes se creyeran perjudicados por alguna operación practicada por un ingeniero, deberán presentar su protesta por escrito ante el propio facultativo, antes de que terminen las operaciones del campo, o bien ante la Sección de Tierras dentro del término de dos meses, contados desde el día en que se hubiere efectuado la operación. Después de ese término, no se admitirá ningún reclamo. En la protesta se consignarán los hechos o actos cometidos por el ingeniero, concretando el lugar y la

extensión de terreno afectado y, además, el interesado acompañará los documentos que le sirven de base sin cuyo requisito no se le dará trámite.

Artículo 227. El escrito de protesta se agregará al expediente con noticia de la otra parte, para que exponga lo que crea pertinente.

Artículo 228. El jefe de la Sección de Tierras deberá analizar los motivos y fundamentos de la protesta, y la resolverá en el fallo o resolución definitiva; salvo el caso en que deba fijarse un término al interesado para que recurra a los tribunales de justicia.

En el capítulo XX Incidentes y Acumulación artículo 229. Los incidentes que se interpongan durante el curso de las operaciones, se tramitarán con audiencia por cuarenta y ocho horas, a la otra parte o, en defecto de ésta, el Ministerio público, y serán resueltos por el jefe de la Sección de Tierras, cuando no resuelvan la parte sustancial de la denuncia, medidas u otras operaciones topográficas.

Artículo 230. Si el incidente afectare la parte sustancial del asunto, deberá ser resuelto junto con el expediente, por el Ministro de Gobernación.

Artículo 231. Cuando dos o más expedientes se refieren a un mismo inmueble o tengan íntima conexión, se acumularán con noticia de las partes, para su prosecución y fenecimiento en una sola cuerda.

Esta ley establece un trámite administrativo no muy claro de la rectificación de área de bien inmueble, al mezclarlo con el trámite de exceso, que tiende a confundir no solo a los propietarios de bienes inmuebles con problemas de rectificación de área sino también hasta a los profesionales que han tenido conocimiento de estos casos y por ende de esta ley. Siendo estos dos trámites completamente distintos ya que en la rectificación de área el problema radica que en el Registro de la propiedad se encuentra inscrita un área mayor a la que real y físicamente le corresponde al bien inmueble. Y el exceso se refiere a que existe una parte del terreno comprendido dentro de los linderos de una propiedad privada, que exceda a la extensión inscrita en el Registro de la

propiedad, o sea que en dicho Registro aparece inscrita un área menor a la extensión que real y físicamente le corresponde al bien inmueble.

Consideraré importante citar todos los artículos relacionados a la rectificación de área de bien inmueble para establecer efectivamente la diferencia que existe entre ambos procedimientos, y a la vez sea de fácil manejo y comprensión dicha diferenciación, sin necesidad de acudir al texto legal.

Así mismo indicaré el trámite de excesos, que es otra forma de rectificación de área de bienes inmuebles.

Artículo 147 de esta misma ley establece “Los excesos que resulten de terrenos de propiedad particular, pertenecen a la Nación cuando sean sometidos a medida y remedida”. Y el artículo 165 agrega “Y se prohíbe titularlos supletoriamente o adquirirlos en forma distinta a la señalada.

Para que proceda el trámite de excesos como ya se estableció es indispensable que el bien inmueble que tenga divergencia en el área inscrita en el Registro de la Propiedad, posea una área mayor que la que le aparece inscrita en el referido Registro, este es el único caso de procedencia y pueden adjudicarse ya sea que se trate de bienes inmuebles rústicos o urbanos.

Como consecuencia de tal situación, se puede llevar a cabo el trámite de excesos, con el fin de adjudicar al interesado el excedente que tiene un bien inmueble.

Trámite de excesos: (artículo 164,166 a 176, 181a 198, 222 a 225).

El trámite para adjudicar excedentes de bienes inmuebles ya sean estos urbanos o rústicos, siendo el mismo un trámite administrativo, seguido ante la sección de tierras.

Requisitos indispensables que deberán cumplirse previo al trámite:

- a) Que los colindantes y el síndico municipal reconozcan y acepten como ciertos e incuestionables los linderos del inmueble;
- b) Que la posesión a título de dueño haya sido continua, pública, pacífica y de buena fe durante un período no menor de diez años. Este extremo se acreditará mediante información testimonial, que se recibirá con citación del síndico municipal y los colindantes, siempre que haya tenido las calidades enumeradas anteriormente, podrá agregarse a la solicitante; y
- c) Que la finca constituya fuente de ingresos del poseedor.

Los excesos de fincas, serán adjudicadas de conformidad con el precio que fije el avalúo practicado por un experto valuador que podrá ser de cualquier institución bancario del Estado. En el informe deberá ser tomado el valor en la actualidad del inmueble. Así mismo también puede adjudicarse un exceso de bien inmueble a una persona distinta del poseedor, esta persona es llamada denunciante, pero no obstante lo expuesto el poseedor tendrá preferencia en la adjudicación, previo pago de gastos al denunciante.

La ley es clara al indicar que salvo el caso de que una finca rústica esté cultivada totalmente, sólo el diez por ciento (10%) de la misma podrá ser adjudicado como exceso y algún otro porcentaje, pero si existe dicha limitación, y en caso de ser mayor sólo que no sobrepase quince hectáreas. En caso contrario, si fuere superior al límite legal, se inscribirá como finca de la nación. En el caso de fincas urbanas, la limitación es de la siguiente forma: cuando no pasare del cincuenta por ciento (50%) del área inscrita siempre que el inmueble esté completamente edificado, y en caso de no haber edificación se reduce el porcentaje al diez por ciento (10%).

En ambos casos si excediere del porcentaje establecido se presume que el exceso pertenece a la municipalidad del lugar de su ubicación y podrá inscribirse a su nombre.

La Sección de Tierras es la institución administrativa encargada del trámite de los excesos de bienes inmueble tanto rústicos como urbanos, sin embargo los mismos deberán seguirse ante las gobernaciones departamentales las cuales se les ha atribuído la función de la Sección de Tierra, en caso de bienes inmuebles urbanos.

La aprobación del expediente relativo a excesos de bienes inmuebles rústicos o urbanos se hará por medio de acuerdo gubernativo, y para los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad el jefe de la Sección de Tierras o en su caso la gobernación respectiva, expedirá la certificación que corresponda en la cual deberá insertar:

- a) La solicitud del interesado;
- b) Las operaciones de medida y revisión;
- c) La resolución gubernativa que apruebe la medida y decrete la adjudicación y expedición del título;
- d) El comprobante de pago del impuesto de alcabala; (ya derogado actualmente en vigencia el Impuesto Único Sobre Inmuebles). Y

- e) La constancia de haberse pagado el precio fijado en el acuerdo respectivo. El precio servirá de base para la declaración en la matrícula fiscal. En cada ejemplar, se acompañará el plano respectivo.

En el caso que el exceso que se adjudica no sea mayor del diez por ciento (10%) se omitirá el requisito de la constancia del pago del impuesto de Alcabala. (en su lugar el Impuesto Único Sobre Inmueble.

Impugnación del trámite:

Toda persona tiene derecho a impugnar una adjudicación, dentro de los cinco años de la fecha de adjudicación de un exceso. Si no hiciere uso de este derecho, el mismo prescribe. La acción que se ejercite deberá ventilarse en forma judicial dándole intervención al Ministerio Público. La ley de la materia después de aprobado un exceso prohíbe que se pida nueva medida o denuncien excesos, sin haber transcurrido diez años de aprobadas las operaciones respectivas.

En forma general se ha indicado el trámite de excesos a través del cual puede rectificarse una medida que no coincide con el área real de un bien inmueble, para el efecto como se estableció se hace adjudicando el excedente al poseedor del inmueble.

Quedando determinada la diferencia entre ambos trámites.



### 3.3 Ley reglamentaria para trabajos de agrimensura (LRTA)

#### Ámbito material

Esta ley fue promulgada mediante el decreto número 1786 de fecha 14/2/1936, su contenido lo podemos sintetizar de la siguiente manera:

Su objetivo es regular lo relativo a los trabajos de agrimensura y las normas técnicas a que deben sujetarse topógrafos e ingenieros cuando realicen medidas de terrenos.

Contenido:

Capítulo I: Los aspectos generales para conformar un expediente de agrimensura; Capítulo II: Trabajos de campo;

Capítulo III: Los trabajos de gabinete;

Capítulo IV: Plano. Es la representación gráfica de las medidas de los terrenos;

Capítulo V: Informe complementario del expediente;

Capítulo VI: Revisión del mismo;

Capítulo VII: Amojonamiento de terrenos;

Capítulo VIII: Arancel para trabajos de agrimensura; y

Capítulo IX: Disposiciones generales.

Esta Ley deviene obsoleta a partir de los avances en la técnica de las medidas y en la tecnología aplicada. La enorme cantidad de casos con inexactitud de medidas en planos archivados en el Registro de la propiedad. Por otro lado muchas de sus normas técnicas están desactualizadas a partir de la precisión que actualmente puede medirse cualquier superficie de terreno.

Es necesario contar con una legislación moderna en esta materia, tomando en cuenta los nuevos sistemas de medidas y la tecnología aplicable.

El Decreto 1786 debe ser abrogado. En su lugar debe emitirse un nuevo Decreto que regule la actividad de topógrafos e ingenieros en relación a las normas técnicas para la medición de terrenos que sean compatibles con las normas técnicas catastrales.

## CAPÍTULO IV

### 4. La función notarial

A este respecto el tratadista Argentino Neri, la define como: La verdadera y propia denominación que cabe aplicar a las tareas que despliega el notario en el proceso de formación y autorización del instrumento público.<sup>8</sup>

Siendo esta conceptualización, en un sentido estrictamente jurídico, de la actividad desarrollada por el notario.

José Carneiro define a la función notarial como un sinónimo de la actividad que despliega el Notario, es decir son las diversas actividades que realiza el Notario.

En doctrina los autores han formulado varias teorías acerca de la naturaleza de la función notarial, siendo ellas.

#### 4.1 Teorías acerca de la función notarial

- a. Teoría funcionarista
- b. Teoría profesionalista
- c. Teoría ecléctica
- d. Teoría autonomista

##### A) Teoría funcionarista

Oscar Salas, citado por Nery Roberto Muñoz, en su obra *Introducción al Estudio del Derecho Notarial*, acerca de esta teoría expone que el notario actúa a nombre del Estado, que algunas leyes lo definen como funcionario público investido de fe para autenticar y legitimar los actos que requieren su intervención y que el origen mismo de la institución, tanto si se sitúa en los tabeliones romanos o en los Iudice Chartulari, de la Edad Media, sugiere que se trata de una función pública desempeñada primeramente por funcionarios estatales y que el Estado delegó en los Notarios.<sup>9</sup>

##### B) Teoría profesionalista

Esta teoría contradice a la anterior diciendo que, recibir, interpretar y dar forma a la voluntad de las partes, lejos de ser una función pública es un quehacer eminentemente profesional y técnico.

---

<sup>8</sup> Argentino, Neri; **Tratado Teórico y Practico de Derecho Notarial** Pág. 517

<sup>9</sup> Op. Cit. Pág. 26

### C) Teoría ecléctica

Esta es una de las teorías, en la que puede adaptarse Guatemala, ya que se acepta que el notario ejerce una función pública SUI GENERIS, porque es independiente, no está enrolado en la administración pública, no devenga sueldo del Estado; pero por la veracidad, legalidad y autenticidad que otorga a los actos que autoriza, tiene un respaldo del estado, por la fe pública que ostenta; pero no representa al estado. Actúa por sí mismo y su función la presta a los particulares, quienes pagan sus honorarios.

El notario no es nombrado, ejerce su profesión inmediatamente que ha cumplido con los requisitos legales previstos. De donde podemos concluir que el notario en Guatemala es un profesional del derecho encargado de una función pública.

### D) Teoría autonomista

Esta teoría que exige para el ejercicio de la profesión en forma libre e independiente, es decir autónomo, reconoce en el notario los congéneres de profesional y documentador.

A la figura del notario le da una nueva situación la de un oficial público que ejerce en las formas y según los principios de la profesión libre, esto lo hace autónomo. Como oficial público observa todas las leyes y como profesional libre recibe el encargo directamente de los particulares.

## 4.2 Funciones que desarrolla el notario

La actividad del Notario, se puede encuadrar en el ejercicio liberal de la profesión o en la actividad del Estado, o bien forma mixta.

El ejercicio de la profesión en el verdadero y real campo, en que el Notario ejercita su ejercer y desarrolla su actividad.

Tomando en cuenta la definición ofrecida por el Primer Congreso de la Unión Internacional Latino, se dan las siguientes tareas:

- a) Tarea de creación o elaboración jurídica, a través de recibir interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes.
- b) Tarea de Redacción: Redactando los instrumentos adecuados a tal fin.
- c) Tarea de Autorización o Autenticación: Confiriendo autenticidad a los documentos
- d) Tarea de Conservación: Mediante la custodia de los originales de los instrumentos.
- e) Tarea de Reproducción: Compulsando copias que den fe del contenido de los documentos.

Manuel de la Cámara, expresa que estos son solo un poder que a tales fines le confiere la soberanía del Estado, que corresponden a otras tantas potestades del Notario. El empleo de la expresión "Potestad" no es en el sentido de facultad, sino como sinónimo de poder o función.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> R. D. N. **El Notario Latino y la Función Notarial**, Pags. 75 y 76

En el libro Introducción al Estudio del Derecho Notarial, Nery Roberto Muñoz, explica varias funciones que desarrolla el Notario. Estas funciones son;<sup>11</sup>

- a) Función receptiva
- b) Función directiva o asesora
- c) Función legitimadora
- d) Función modeladora
- e) Función preventiva
- f) Función autenticadora

Pasando brevemente a exponer cada una de ellas, así:

- a) Función receptiva:

El Notario al ser requerido, recibe de sus clientes en términos sencillos la información, desarrollando esta función al captar la voluntad e intención de las partes.

- b) Función directiva o asesora:

El Notario por ser un jurista y contar con los conocimientos de las ciencias jurídicas; puede asesorar o dirigir a sus clientes, sobre el negocio que pretenden celebrar, aconsejándoles sobre el particular.

- c) Función legitimadora:

Por esta función el Notario, inviste de las formalidades legales los instrumentos públicos que facciona.

- d) Función modeladora:

A través de esta tarea, el Notario adecua la voluntad de las partes, al encuadramiento legal respectivo.

- e) Función preventiva:

Al redactar el documento o instrumento el Notario debe prever cualquier circunstancia que pueda sobrevenir en el futuro, debe evitar que resulte conflicto posterior.

- f) Función autenticadora:

Al estampar su firma y sello el Notario le da autenticidad al acto o contrato y por ende estos se tendrán como ciertos o auténticos, por la fe pública de la cual está investido y tendrán como ciertos o auténticos, y tendrán ese carácter mientras no se pruebe lo contraria, es decir mientras que no sean redargüidos de nulidad o falsedad.

---

<sup>11</sup> Op.Cit., Pág. 30

#### 4.3 Fines de la función notarial:

Según el autor Luis Carral y de Teresa, la función notarial, persigue tres fines, los cuales son:

- SEGURIDAD,
- VALOR Y
- PERMANENCIA.

Entendiendo por Seguridad, a la responsabilidad del Notario respecto a la perfección de su obra, confiándole calidad de seguridad y firmeza (certeza al documento notarial).

Por Valor, la eficacia y la fuerza que otorga la intervención del Notario entre partes y frente a terceros.

Y por último la Permanencia, este fin de la función notarial, se relaciona con respecto al tiempo. El documento notarial nace proyectarse hacia el futuro.

## CAPÍTULO V

### 4. Propuesta de anteproyecto de ley de rectificación de área de bien inmueble rústico en la vía notarial

#### Exposición de motivos

La resolución de la problemática de la rectificación de área de bien inmueble rústico en la vía notarial requiere de una estrategia integral que precisa la vigencia de un marco jurídico que contemple procesos y acciones dirigidos a transformar la realidad de los bienes inmuebles del país.

En ese marco, es importante resaltar que, el desarrollo económico, social y político del país, se sustenta, entre otros factores, en la seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra. La misma, constituye la base para que los propietarios ejerzan el pleno dominio sobre el inmueble que real y físicamente les corresponde y para que en la economía en su conjunto, aumenten las inversiones rurales, el empleo y el ingreso nacional.

El derecho de dominio sobre una porción limitada de tierra, precisa fundamentalmente de dos cosas: primera, que el área objeto del dominio esté definida con claridad y cuya posición espacial, además de ser irrepetible, pueda expresarse con rigurosidad numérica y segunda, que el derecho de dominio sobre dicha área, esté amparado por su inscripción en el Registro de la propiedad.

La ausencia de una ley que permita definir con precisión, el área de bienes inmuebles rústicos en la vía notarial, ha provocado el congestionamiento de trámites en las entidades involucradas, ello conlleva a la falta de interés por parte de los propietarios de estos bienes inmuebles de corregir los errores en las inscripciones registrales.

Esta situación hace necesaria e impostergable, la creación de dicha Ley que permita en forma ágil y económica obtener la rectificación de área del bien inmueble con esta problemática. Lo anterior sirve de base para los procesos de modernización y regularización de la tenencia de la tierra, con certeza jurídica sobre la misma.

### Estructura del anteproyecto de ley

El anteproyecto de ley contiene 16 artículos los cuales son los siguientes:

- a) Artículo 1. Objeto de la ley;
- b) Artículo 2. Consentimiento unánime;
- c) Artículo 3. Autoridad administrativa;
- d) Artículo 4. Actuaciones y resoluciones;
- e) Artículo 5. Opción al trámite;
- f) Artículo 6. Solicitud;
- g) Artículo 7. Medida;
- h) Artículo 8. Informe;
- i) Artículo 9. Notificación a colindantes;
- j) Artículo 10. Publicaciones;
- k) Artículo 11. Opciones;
- l) Artículo 12. Audiencia al Ministerio Público;
- m) Artículo 13. Resolución;
- n) Artículo 14. Testimonio e inscripción
- o) Artículo 15. Archivo del expediente
- p) Artículo 16. Vigencia

Se considera que la estructura formal del anteproyecto de ley, tiene una secuencia lógica y adecuada que se ajusta a la técnica jurídica comúnmente empleada y aceptada en la redacción de anteproyectos de ley, lo cual facilita su interpretación.

## Conclusión:

La Ley de Rectificación de Área de Bien Inmueble Rústico en la Vía Notarial, más que un instrumento jurídico, es un instrumento que descongestiona a los entes administrativos involucrados y aumenta la función notarial. Su existencia permitirá corregir los errores de área de los bienes inmuebles rústicos en forma ágil y económica, que servirá de base para la seguridad jurídica, desarrollo del área rural.

La aprobación de la Ley de Rectificación de Área de Bien Inmueble Rústico en la Vía Notarial es una necesidad que permitirá la resolución de conflictos de áreas de los bienes inmuebles rústicos y cimienta la seguridad jurídica.



## EL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA

### CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de la República de Guatemala, establece como deberes del Estado la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona, se requiere de la emisión de una ley que permita el cumplimiento de dichos deberes, específicamente que fundamente la seguridad jurídica de los bienes inmuebles rústicos y que permita el desarrollo del área rural.

### CONSIDERANDO:

Que existe la necesidad de corregir la situación de bienes inmuebles rústicos que les aparece en el Registro de la Propiedad un área superior a la que real y físicamente les corresponde. Ya que los procedimientos que se utilizan actualmente para la corrección de dicha problemática son de tipo administrativo, que resultan para el propietario de dichos bienes inmueble rústicos un trámite oneroso, burocrático, lento e inaccesible, por lo que se hace necesario emitir una ley que regule un procedimiento más ágil y económico.

### CONSIDERANDO:

Que es deber del Estado de Guatemala crear el marco jurídico que regule la seguridad jurídica sobre bienes inmuebles, en el contexto de la búsqueda de soluciones a la problemática mencionada.

### POR TANTO:

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 157, 171 literal a) y 134 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

DECRETA:

La siguiente:

LEY DE RECTIFICACIÓN DE ÁREA DE BIEN INMUEBLE RÚSTICO EN LA VÍA  
NOTARIAL

Artículo 1°. Objeto de la ley. Establecer y corregir la problemática que sufren los propietarios de bienes inmuebles rústicos, cuya área física sea menor al área que aparece inscrita en el Registro de la Propiedad. Podrán solicitar ante notario, la rectificación del área de tales inmuebles, en la forma y de acuerdo con el procedimiento establecido en la presente ley.

Artículo 2°. Consentimiento Unánime. Para que la rectificación de un bien inmueble rústico, pueda tramitarse en la vía notarial, se requiere el consentimiento unánime de todos los interesados.

Si alguno de los interesados, en cualquier momento de la tramitación, manifestare oposición, el notario se abstendrá de seguir conociendo y dejando constancia en el expediente, remitirá lo actuado a la autoridad administrativa correspondiente.

En estos casos, el notario tendrá derecho a percibir los honorarios que se hayan pactado, o los que disponga el respectivo Arancel.

Artículo 3°. Autoridad administrativa. Para los efectos de la aplicación de la presente ley, la autoridad administrativa será la Sección de Tierras de la Escribanía de Gobierno.

Artículo 4°. Actuaciones y resoluciones. Todas las actuaciones se harán constar en acta notarial, salvo las resoluciones que serán de redacción discrecional, pero deben contener lo siguiente:

- a) Dirección de la oficina del notario;
- b) Lugar y fecha;
- c) La disposición razonada que se dicte, la firma y el sello del notario.

Los avisos y publicaciones, deberán llevar la dirección de la oficina del notario.

Artículo 5°. Opción al trámite. Los interesados tendrán opción a acogerse al trámite administrativo del expediente, según sus intereses.

En todo caso, no obstante haber iniciado el trámite notarial, el interesado en cualquier momento, puede disponer que el mismo se continúe en forma administrativa y viceversa.

En el caso que el interesado decida proseguir el trámite en forma administrativa, el notario, deberá enviar las actuaciones a la Sección de Tierras, para los efectos consiguientes.

Artículo 6°. Solicitud. El o los interesados, al requerir los servicios del notario para la iniciación del expediente, lo harán bajo juramento, debiendo aportar la siguiente información y documentos:

- a) Nombre exacto del o de los requirentes y sus datos de identificación personal;
- b) Dirección del inmueble, cuya rectificación de área se solicita, con indicación de sus números registrales;
- c) Relación del área que aparece inscrita en el Registro de la Propiedad y la afirmación de que la superficie real es inferior a la inscrita;
- d) Nombre y dirección del Ingeniero Agrónomo medidor que se proponga; y
- e) Certificación extendida por el Registro de la Propiedad, en la que conste la primera y la última inscripción de dominio del inmueble, cuya rectificación de área se pretende;
- f) Certificación extendida por el Registro de Información Catastral en la que conste las medidas del inmueble que se pretende rectificar;
- g) Informe del Alcalde del lugar donde se encuentra ubicado el bien inmueble rústico en el que conste que dicho bien inmueble no se encuentra en el área de influencia urbana y que en encuentra en el área rural.

Artículo 7°. Medida. Recibida la solicitud, el notario dictará resolución mandando medir el bien objeto de rectificación de área, para cuya finalidad, nombrará al medidor propuesto por el solicitante, quien deberá ser ingeniero agrónomo experto en agrimensura, colegiado activo, profesional al que notificará el respectivo nombramiento para su aceptación, hecho que se hará constar en el expediente, por medio de razón, que firmarán el medidor y el notario.

Artículo 8°. Informe. El medidor deberá presentar informe de la medida realizada, dentro de los ocho días siguientes a la fecha en que se le haya nombrado para el cargo respectivo, y a su informe, deberá adjuntar el plano del inmueble, en el que conste el área real del mismo.

Artículo 9°. Notificación a colindantes. El interesado en la rectificación, deberá consignar en su solicitud, el nombre y dirección exacta de todos los colindantes del bien inmueble objeto de las diligencias, para que el notario les notifique, entregándoles copias del acta de iniciación del expediente y del plano elaborado por el medidor.

Artículo 10. Publicaciones. En el caso de no poder cumplirse con los requisitos establecidos en el artículo anterior, en lo relativo a las notificaciones, el notario lo hará constar, poniendo razón

en el expediente y dispondrá la publicación de un edicto en el Diario Oficial, en otro de los de mayor circulación en el país y por cualquier otro medio que sea posible en el lugar donde se encuentra el o los inmuebles rústicos a rectificar y en los distintos idiomas que se hablen en el país, cuando así se requiera. El edicto deberá contener:

- a) Nombre del solicitante;
- b) Objeto de las diligencias;
- c) Área real y área inscrita en el Registro de la Propiedad;
- d) Números registrales y dirección exacta del inmueble, cuya rectificación de área se solicita;
- e) Citación a posibles opositores

Artículo 11. Oposición. Si dentro de los ocho días siguientes a la fecha de la publicación del edicto, se presentaren oposiciones, el notario, con lo actuado, remitirá las diligencias a la autoridad administrativa competente, para que se resuelvan las mismas. En la misma forma, procederá si la oposición se presentará dentro de los ocho días después de efectuadas las notificaciones a que se refiere el artículo 9°. De esta ley.

Si la oposición se declare sin lugar, la Sección de Tierras devolverá las actuaciones al notario, para que continúe el trámite.

Si la oposición fuere declarada con lugar, la nombrada dependencia administrativa ordenará archivar el expediente.

Si no se presentaren oposiciones, dentro del plazo indicado, el notario lo hará constar en las diligencia.

Artículo 12. Audiencia a la Procuraduría General de la Nación. En todos los casos de rectificación de área de inmuebles rústicos, será obligatoria la audiencia a la Procuraduría General de la Nación, institución que deberá evacuarla, dentro del término de tres días, antes de dictarse la resolución que ponga fin al expediente.

Artículo 13. Resolución. Llenados los requisitos anteriores, el notario dictará resolución, declarando con lugar la rectificación, y haciendo constar la extensión que efectivamente le corresponde al inmueble, así como las medidas lineales y los nombres de los colindantes.

Artículo 14. Testimonio e inscripción. Dictada la resolución a que se refiere el artículo anterior, el notario extenderá testimonio con duplicado, el cual deberá comprender la resolución, el informe del medidor, informe del Registro de Información Catastral, la opinión de la

Procuraduría General de la Nación y el plano respectivo. Con base en el testimonio a que se refiere este artículo, el Registro de la Propiedad, deberá efectuar las operaciones correspondientes a la rectificación del área del bien inmueble.

Artículo 15. Archivo del expediente. Al extender el testimonio, el notario pondrá razón en el expediente, indicando esa circunstancia, y dentro de los treinta días siguientes a esa fecha, lo remitirá al Archivo General de Protocolos, para su archivo. La omisión del envío de las diligencias, dentro del plazo indicado, hará incurrir al notario en una multa de Q150.00, que le impondrá el Director del Archivo General de Protocolos o quien haga sus veces.

Artículo 16 Vigencia. El presente decreto, entrará en vigencia quince días después de su publicación en el Diario Oficial.

## CONCLUSIONES

1. La Rectificación de área de bien inmueble rústico es un trámite de jurisdicción voluntaria que actualmente solo puede realizarse en la vía administrativa.
2. La finalidad de la Ley de rectificación de área de bien inmueble rústico en la vía notarial, es corregir los errores de medición y registrales de los bienes inmuebles para otorgarles a los propietarios de dichos bienes inmuebles rústicos, la protección y los derechos que nuestra Constitución Política de la República y demás leyes del país garantizan.
3. Las entidades administrativas que conocen del trámite de rectificación de bien inmueble rústico son la Sección de Tierras de la Escribanía de Gobierno y la recién creada Dirección Municipal de Registro de Información Catastral.
4. La falta de celeridad en el trámite interno dentro de la administración en las entidades encargadas, hace que la rectificación de área de bien inmueble rústico se conviertan en un trámite demasiado extenso en tiempo y oneroso.
5. Que actualmente existen dos formas administrativas de tramitar la rectificación de área de bien inmueble rústico. Varían sus procedimientos según la Ley por medio de la cual se tramita.
6. La ampliación de la función notarial, para tramitar asuntos de jurisdicción voluntaria ha generado grandes beneficios como: agilidad en el trámite, economía etc.

7. La aprobación de la Ley de rectificación de área de bien inmueble rústico en la vía notarial, resultaría innovadora en virtud que en la misma se establecen nuevos requisitos necesarios y acorde a la realidad actual.

## RECOMENDACIONES

1. Debe aprobarse a la mayor brevedad posible la Ley de rectificación de área de bien inmueble rústico en la vía notarial, que permita a los propietarios de bienes inmuebles rústicos la corrección de los errores en las medidas de dichos bienes.
2. Es necesario que se le de publicidad o divulgación en medios distintos a los establecidos en caso de aprobación de la Ley de rectificación de área de bien inmueble rústico en la vía notarial, en virtud de haber comprobado el desconocimiento que existe para la solución de estos problemas de rectificación de áreas de bienes inmuebles rústicos.
3. Es importante la aprobación de la Ley de rectificación de área de bien inmueble rústico en la vía notarial, para que el notario cuente con una función más y con dicha Ley, para asesorar a sus clientes con problemas de rectificación de área de bienes inmuebles rústicos.
4. Es necesaria la ampliación de la función notarial, para que con ello se permita el descongestionamiento en las entidades administrativas involucradas en la rectificación de área de bienes inmuebles rústicos.
5. Es indispensable que al recién creado Registro de Información Catastral se le de intervención en el trámite de rectificación de área de bien inmueble rústico.
6. Que el Registro de Información Catastral lleve un control efectivo de los expedientes de asuntos de rectificación de área de bienes inmuebles rústicos.



7. Es indispensable que el Ingeniero que realice la medición del bien inmueble rústico a rectificar sea ingeniero agrónomo experto en agrimensura.

## ANEXOS

Esquema del procedimiento de defecto de área según la ley del registro de información catastral decreto 41-2005

Artículos: 54 a 57.

Procedencia del trámite de defecto de área:

Cuando el titular del bien inmueble rústico o urbano catastrado no esté conforme con los resultados que sirvieron de base para emitir la declaración de predio catastrado irregular.

Procedimiento de defecto de área:

1. Solicitud de revisión técnica del proceso.
  - 1.1 Solicitud verbal en el momento de la notificación o
  - 1.2 Solicitud escrita, dentro de los 30 días siguientes a la misma. Levantándose acta de la solicitud, llenando los requisitos de ley.
2. La Dirección Municipal de Registro de Información Catastral, revisará el proceso.
3. Se requerirá la presencia del solicitante.
4. Si fuere necesario se realizará un reconocimiento en campo, notificándose con 10 días de anticipación.
5. Resolución dentro de los 15 días posteriores a la revisión.

Recursos:

Los actos administrativos o resoluciones emitidas al amparo de la Ley del registro de información catastral, proceden los de la Ley de lo contencioso administrativo.

Esquema de rectificación de área según la ley de transformación agraria decreto 1551.

Artículos: 199 a 201, 203, 205, 210.

Procedencia:

Procede la rectificación de área de bien inmueble rústico o urbano, posterior al trámite de medidas de dicho bien inmueble en la Sección de Tierras, y que de ellas resultare que la extensión medida es menor que la inscrita en el Registro de la Propiedad.

Procedimiento de rectificación de área:

1. Solicitud de rectificación de la inscripción y de la matrícula fiscal
2. Informe circunstanciado y favorable de la sección de tierras.
3. Emisión de acuerdo gubernativo que ordene la rectificación y apruebe las operaciones practicadas por el ingeniero.



## BIBLIOGRAFÍA

- AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho procesal civil**. T. II, Vol. 2do. Guatemala, 1989.
- ALVARADO SANDOVAL, Ricardo; Gracias Gonzáles, José Antonio. **Procedimientos notariales dentro de la jurisdicción voluntaria notarial guatemalteca**. Ed. Estudiantil Fénix. Guatemala, febrero de 2005.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Publicación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. USAC. Guatemala, 1973.
- CARNEIRO, José A. **Derecho Notarial**. Edinaf. Lima, Perú. 1988.
- CARRAL Y DE TERESA, Luís. **Derecho notarial y derecho registral**. Ed. Porrúa, S. A. 3ª. ed. México 1976.
- CORNEJO, Américo Atilio. **Derecho registral**. Buenos Aires, Argentina. Ed. Astrea, 1946.
- FLORES JUAREZ, Juan Francisco. **Los derechos reales en nuestra legislación**. Tesis de Grado, Ed. Estudiantil Fénix, 2da. Edición, 2002.
- GONZALES, Palomino, José. **Institución del derecho notarial**. Madrid, España. Ed. Reces. 1948.
- HERRERA SOLARES, Evelyn Maritza. **Análisis de la diligencia voluntaria de rectificación de área de bien inmueble urbana tramitada ante notario**. Tesis de Grado, Ed. Mayté, 1989.
- MUÑOZ, Nery Roberto. **Jurisdicción voluntaria notarial**. Guatemala, C. A. Infoconsult Ed. Sexta ed. Octubre de 2001.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Ed. Claridad, S. A. Buenos Aires, Argentina. 1987.

PONCE REYNOSO, Jorge de Jesús. **Intervención del registro civil en los asuntos de jurisdicción voluntaria.** Guatemala. Impresos Centroamérica, 1987.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español.** Tercera ed. Ed. Pirámide, S. A. Madrid, 1976.

SAENZ JUÁREZ, Luís Felipe. **Jurisdicción voluntaria.** IV jornada Notarial Iberoamericana, México. 1988.

#### LEGISLACIÓN:

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

Código de Notariado. Congreso de la República, Decreto Número 314, 1946.

Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, 1963.

Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria. Congreso de la República, Decreto 54-77, 1977.

Ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41- 2005

Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura, Decreto Gubernativo 1786.

Ley de Transformación Agraria, Decreto 1551