

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

**EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL:
INSTITUCION AUXILIAR DEL NOTARIO**



Presentada a la Honorable Junta Directiva
de la
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
de la
Universidad de San Carlos de Guatemala

POR

JUAN EDUARDO CRUZ DE LEON

Previo a Optar al Grado Académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURIDICA Y SOCIALES

Y a los Títulos Profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, Mayo de 1995

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central

H
(2977)
C. H.

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

DECANO	Lic. Juan Francisco Flores Juárez
VOCAL I	Lic. Luis César López Permouth
VOCAL II	Lic. José Francisco De Mata Vela
VOCAL III	Lic. Roosevelt Guevara Padilla
VOCAL IV	Br. Edgar Orlando Najarro Vásquez
VOCAL V	Br. Carlos Leonel Rodríguez Flores
SECRETARIO	Lic. Carlos Humberto Mancio Bethancourt

**TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN
TECNICO PROFESIONAL**

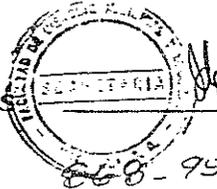
DECANO	
(en funciones)	Lic. Ricardo Ambrocio Díaz Díaz
EXAMINADOR	Lic. Amílcar Velásquez Zárate
EXAMINADOR	Licda. Ana Jesús Ayerdi Castillo
EXAMINADOR	Lic. Mario Ramiro Pérez Guerra
SECRETARIO	Lic. Jorge Armando Valvert Morales

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).

Alvarez, Gordillo, Mejía, Asociados

Lic. Jorge Mario Alvarez Quirós

Abogado y Notario



Guatemala, 13 de marzo de 1995

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES SECCION DE MATRICULA

14 MAR. 1995 RECHIBIDA 20 Horas 19 Minutos OFICIAL

Señor Decano: JUAN FRANCISCO FLORES JUAREZ Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales Universidad de San Carlos de Guatemala

En cumplimiento a la resolución emitida por ese Decanato, procedi a asesorar el trabajo de tesis del bachiller JUAN EDUARDO CRUZ DE LEON denominado "EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL COMO UNA INSTITUCION AUXILIAR DEL NOTARIO EN LA FUNCION NOTARIAL".

El trabajo me fué presentado por capitulos de los cuales algunos fueron modificados de común acuerdo con el autor del presente trabajo de tesis. Considero que el tema relacionado en la forma como se trabajó, reviste de mucha importancia no sólo para utilidad de estudiantes de la carrera de Abogacia y Notariado sino para Notarios que utilizan el Registro Catastral Fiscal, ya que dicho trabajo persigue ser una guía para los profesionales del Derecho que practican la Función Notarial. El trabajo relacionado ha sido producto de estudio e investigación practicado por parte del autor del mismo a lo que se le debe adiconar la experiencia obtenida durante el desempeño de sus laborales precisamente en la Sección de Matricula Fiscal, por lo que estimo que el mismo, es satisfactorio y llena los requisitos de fondo y forma para su aprobación previa discusión en su exámen público de tesis.

Sin otro particular,

atentamente,

Handwritten signature of Jorge Mario Alvarez Quirós

JORGE MARIO ALVAREZ QUIROS ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA

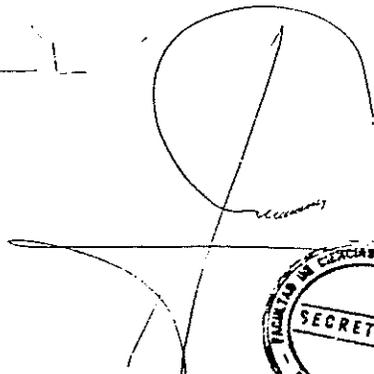


FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
Edificio Universitario, Zona 12
Avenida Central, Guatemala



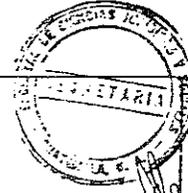
DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;
Guatemala, marzo catorce, de mil novecientos novecicinco.-

Atentamente pase al Licenciado BONERGE AMILCAR MEJIA ORELLANA,
para que proceda a revisar el trabajo de tesis del Bachiller
JUAN EDUARDO CRUZ DE LEON y en su oportunidad emita del dic-
tamen correspondiente. -----

ahg/   

Alvarez, Gordillo, Mejía, Asociados

Lic. Boncego Amílcar Mejía Orellana
ABOGADO Y NOTARIO



1260-95

Guatemala, 25 de Marzo de 1995
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
SECRETARIA

Señor Decano
JUAN FRANCISCO FLORES JUAREZ
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala

25 MAR 1995
RECIBIDO
HORA 14 Minutos 45
OPCIONAL

En cumplimiento a la resolución emitida por ese Decanato, con fecha catorce de marzo del presente año, procedí a revisar el trabajo de tesis del Bachiller JUAN EDUARDO CRUZ DE LEON, el que definitivamente quedó intitulado así: "EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL: INSTITUCION AUXILIAR DEL NOTARIO".

El trabajo fue asesorado por el Notario Jorge Mario Alvarez Muñoz, cuyos comentarios comparto. El preindicado trabajo de tesis, cumple con los requisitos legales y reglamentarios correspondientes, por lo que DICIAMOS en sentido FAVORABLE, de consiguiente, el mismo puede discutirse en el Examen Público respectivo.

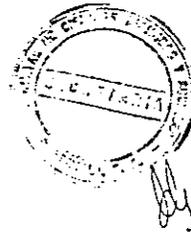
Deferentemente,

[Handwritten Signature]
BONCEGO AMILCAR MEJIA ORELLANA
REVISOR
[Handwritten Signature]
Boncego Amílcar Mejía Orellana
Abogado y Notario

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
Carril Universitario, Zona 13
Guatemala, Centroamérica



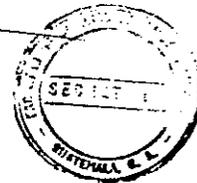
DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;
Guatemala, abril veintiocho, de mil novecientos noventí-
cinco. -----

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la
impresión del trabajo de tesis del Bachiller JUAN EDUARDO
CRUZ DE LEON intitulado "EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL: INS-
TITUCION AUXILIAR DEL NOTARIO". Artículo 22 del Reglamento
para Exámenes Técnico Profesional y Público de Tesis. -----

ahg.-



[Firma manuscrita]



DEDICATORIA

- A DIOS:
QUIEN ME HA PERMITIDO LLEGAR A ESTE MOMENTO.
- A MIS PADRES:
ABEL FRANCISCO CRUZ
ADELA EUGENIA DE LEÓN VIUDA DE CRUZ
- A MI ESPOSA:
SILVIA PATRICIA ROSALES ECHEVERRÍA DE CRUZ
- A MIS HIJOS:
JUAN EDUARDO
SILVIA EUGENIA
MARÍA RUTH
- A MIS HERMANOS:
ALICIA ESTHER Y FRANCISCO FORTUNATO,
ADEMAR AVIÚ Y CARMEN,
JOSÉ FRANCISCO Y GLORIA EDITH,
LUIS ABEL Y ARACELY,
MARÍA ADELA; Y,
JORGE ARTURO Y LILIANA GUISELLA
- A MIS CUÑADOS:
HÉCTOR GUSTAVO,
RUTH ELIZABETH,
ROBERTO EDUARDO; Y,
ANA MARÍA
- A DIRECTORES, MAESTROS Y ALUMNOS DE LA PROMOCION 1968 DE
BACHILLERES DEL COLEGIO INGLES AMERICANO
- A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA ESPECIALMENTE A LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL: INSTITUCION
AUXILIAR DEL NOTARIO

INDICE

INTRODUCCION

i

CAPITULO I

1.1. EL CATASTRO.....	1
1.2. EL REGISTRO CATASTRAL.....	2
1.3. EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL.....	4
1.4. CLASES DE REGISTROS CATASTRALES EN GUATEMALA.....	5
1.5. ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO CATASTRAL FISCAL EN GUATEMALA.....	6
1.6. OBJETIVOS DEL REGISTRO CATASTRAL FISCAL EN GUATEMALA.....	10

CAPITULO II

2.1. FUNCION NOTARIAL.....	17
2.2. FUNCION NOTARIAL EN RELACION A BIENES INMUEBLES.....	20
2.3. ACTIVIDADES QUE EL NOTARIO EJERCE EN EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL...	21

CAPITULO III

INFORME DEL RESULTADO DE LA ENCUESTA.....	27
---	----

CAPITULO IV

4.1. TÉCNICAS Y MÉTODOS A UTILIZAR EL NOTARIO PARA EL USO ADECUADO DEL REGISTRO CATASTRAL FISCAL.....	3
4.1.1. DEFINICIÓN DE LAS PALABRAS TÉCNICA Y MÉTODO.....	3
4.1.2. APLICACIÓN DEL MÉTODO SINTÉTICO EN EL CONOCIMIENTO DEL REGISTRO CATASRAL.....	3
4.1.3. FORMA DE UTILIZACIÓN DE DATOS DEL REGISTRO CATASTRAL FISCAL.....	3
4.2. BENEFICIOS QUE PUEDE OBTENER EL NOTARIO DEL REGISTRO CATASTRAL FISCAL.....	4
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	5
BIBLIOGRAFIA.....	6

INTRODUCCION

EL PRESENTE TRABAJO DE TESIS PRETENDE SER UNA GUIA PARA EL CONOCIMIENTO DEL REGISTRO CATASTRAL FISCAL, TANTO EN SU ORGANIZACION COMO EN SU FUNCIONAMIENTO A EFECTO DE QUE LE SIRVA TANTO A NOTARIOS COMO A ESTUDIANTES.

COMO SE VERÁ EN EL CAPÍTULO III DEL PRESENTE TRABAJO, SE REALIZÓ UNA ENCUESTA ENTRE DETERMINADO GRUPO DE NOTARIOS PARA INFORMARNOS SI CONOCEN O NO DICHA INSTITUCIÓN. LA MISMA, REFLEJÓ EL POCO GRADO DE CONOCIMIENTO QUE SE TIENE SOBRE LA MISMA, SIN EMBARGO ES NECESARIO CONSIDERAR QUE ÉSTA ES UNA INSTITUCIÓN ADMINISTRATIVA BASTANTE GRANDE Y COMPLEJA Y SOBRE TODO EN LOS ÚLTIMOS AÑOS HA ADOLECIDO DE DESCUIDO POR PARTE DE LAS AUTORIDADES A SU CARGO Y EN LA ACTUALIDAD CARECE DE UNA BUENA ORGANIZACIÓN.

LA UTILIDAD Y EL APROVECHAMIENTO DE LOS RECURSOS CON QUE CUENTA LA INSTITUCIÓN PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO NOTARIAL ES NUMEROSA, BASTA CONOCER ALGUNOS ELEMENTOS DE ELLA CON EL OBJETO DE PODERSE INTRODUCIR EN EL MANEJO DE LA INFORMACIÓN QUE CONTIENE, YA QUE A PESAR DE LA SITUACIÓN DE DESCUIDO EN QUE SE ENCUENTRA, CONTIENE DATOS DE SUMA IMPORTANCIA DE LOS BIENES INMUEBLES DE NUESTRA NACIÓN.

ESPERANDO SERVIR TANTO A NOTARIOS EN EJERCICIO COMO A ESTUDIANTES DEL DERECHO NOTARIAL CON EL PRESENTE TRABAJO, SE PRESENTA EL MISMO ANTE LAS AUTORIDADES DE NUESTRA AUGUSTA CASA DE ESTUDIOS PARA SU APROBACIÓN RESPECTIVA.

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central

EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL: INSTITUCION AUXILIAR DEL NOTARIO

CAPITULO I

1.1. EL CATASTRO.

1.1.1. ETIMOLOGIA. LA PALABRA CATASTRO PROVIENE DE LAS VOCES LATINAS CATASTRUM (CAPITASTRUM) QUE SIGNIFICAN: REGISTRO DEL IMPUESTO, LAS CUALES A SU VEZ SE DERIVAN DE LA PALABRA CAPUT, QUE SIGNIFICA CABEZA, YA QUE EN SUS ORIGENES EL CATASTRO ERA EL IMPUESTO QUE SE IMPONIA A LAS PERSONAS Y SUS BIENES.

POR SU PARTE, EL DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA(1) DEFINE: "CATASTRAL: ADJETIVO. PERTENECIENTE O RELATIVO AL CATASTRO Y CATASTRO: (DEL ITALIANO CATASTRO Y ÉSTE DEL LATÍN CAPITASTRUM, DE CAPUL, ITIS, CABEZA). M. CONTRIBUCIÓN REAL QUE PAGAN NOBLES Y PLEBEYOS Y SE IMPONÍA SOBRE TODAS LAS RENTAS FIJAS Y POSESIONES QUE PRODUCIAN FRUTOS ANUALES, FIJOS O EVENTUALES, COMO CENSOS, HUERTAS, BELLOTAS, MOLINOS, CASAS, GANADOS, ETC. Y 2.º CENSO Y PADRÓN ESTADÍSTICO DE LAS FINCAS RÚSTICAS Y URBANAS".

SÍ MISMO EL DICCIONARIO DE LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA(2) AL RESPECTO CONCEPTEA "CATASTRO: EL REGISTRO PÚBLICO QUE CONTIENE LA CANTIDAD, CALIDAD Y ESTIMACIÓN DE LOS BIENES QUE POSEE CADA VECINO, PARA SERVIR DE BASE EN EL REPARTIMIENTO DE CONTRIBUCIONES; Y LA MISMA CONTRIBUCIÓN REAL QUE PAGAN NOBLES Y PLEBEYOS, SOBRE TODAS LAS RENTAS FIJAS Y POSESIONES QUE PRODUCEN FRUTOS ANUALES, FIJOS O ERRANTES, COMO CENSOS, HIERBAS, TIERRAS, MOLINOS, CASAS, GANADOS, ETC. EL CATASTRO SE HALLA ESTABLECIDO EN LA CORONA DE ARAGÓN; Y EN CASTILLA HAN SIDO HASTA AHORA INÚTILES LOS ESFUERZOS POR FORMARLO".

1.2. DEFINICION: SON MUCHOS LOS TRATADISTAS QUE HAN TRATADO DE DEFINIR EL CATASTRO Y ASÍ PODEMOS RESUMIR DENTRO DE UN GRAN NÚMERO A LOS SIGUIENTES:

ADOLFO VIDES CELIS(3): "ES UN INVENTARIO O CENSO, DEBIDAMENTE ACTUALIZADO Y ORDENADO Y CLASIFICADO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y LOS RECURSOS NATURALES, TIENE POR OBJETO OBTENER LA INFORMACIÓN DESCRIPTIVA DE ELLA EN SUS MARCOS JURÍDICO, FÍSICO Y ECONÓMICO, DE TAL MANERA QUE SIRVA PARA SU APLICACIÓN EN PLANES DE DESARROLLO POLÍTICO, SOCIAL Y ECONÓMICO DE UN PAÍS". POR SU PARTE ROLANDO AGUILAR GIRON(4) AL RESPECTO MANIFIESTA: "EL CATASTRO ES UN REGISTRO PÚBLICO QUE REALIZA, CALIFICA, COMPRUEBA, INSCRIBE, PROTOCOLIZA Y CONVALIDA LOS ACTOS CIVILES DE LEVANTAMIENTO TERRITORIAL Y CUYO PROPÓSITO FUNDAMENTAL ES GARANTIZAR QUE LAS DESCRIPCIONES DE LOS BIENES INMUEBLES CONCUERDEN FIELMENTE CON LA REALIDAD FÍSICA, EN FORMA COORDINADA Y RECÍPROCA CON EL CONTROL QUE SOBRE LOS DERECHOS DE DOMINIO DE ÉSTOS EJERCE EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD". Y ENTONCES PODRÍAMOS ATREVERNOS A DAR UNA DEFINICIÓN PERSONAL DE CATASTRO, PODEMOS DECIR QUE, BASADOS EN LAS DISTINTAS DEFINICIONES QUE HEMOS ENCONTRADO ASÍ COMO EN LA ETIMOLOGÍA DE LA PALABRA, PODEMOS AFIRMAR QUE: EL CATASTRO ES UN INVENTARIO GENERAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE UN PAÍS O REGIÓN DETERMINADA PARA CONOCER CUÁL ES LA RIQUEZA QUE SE TIENEN EN EL TERRITORIO Y QUE LOS FINES DEL MISMO PUEDEN SER FISCALES, ECONÓMICOS, SOCIALES Y POLÍTICOS.

1.2. EL REGISTRO CATASTRAL

EN VIRTUD DE QUE YA DEFINIMOS EN EL NUMERAL ANTERIOR QUÉ ES CATASTRO, VAMOS EN ADELANTE A DEFINIR LA PALABRA REGISTRO, CON EL OBJETO DE COMPLEMENTARLA CON LA PALABRA ANTES DEFINIDA Y ASÍ PODER DAR LA DE REGISTRO CATASTRAL. UTILIZANDO LAS MISMAS FUENTES DE CONSULTA ENCONTRAMOS QUE EL DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA(5) DICE DEL CONCEPTO REGISTRO LO SIGUIENTE: "(DEL LATÍN REGESTUM, SINGULAR DE REGISTA, -ORUM) M. ACCIÓN DE REGISTRAR, LUGAR DONDE SE PUEDE REGISTRAR O VER ALGO. PADRÓN Y MATRÍCULA, LUGAR Y OFICINA DONDE SE

REGISTRA. LIBRO A MANERA DE ÍNDICE DONDE SE APUNTAN NOTICIAS O DATOS. REGISTRO EN QUE SE INSCRIBEN POR EL REGISTRADOR TODOS LOS BIENES RAÍCES DE UN PARTIDO JUDICIAL, CON EXPRESIÓN DE SUS DUEÑOS Y SE HACEN CONSTAR CAMBIOS Y IMITACIONES DE DERECHO QUE EXPERIMENTAN DICHS BIENES". Y AQUÍ PODRÍAMOS LEER LA DEFINICIÓN QUE CONTIENE EL MISMO DICCIONARIO EN REFERENCIA A LA PALABRA MATRÍCULA: "(DEL LATÍN MATRÍCULA) LISTA O CATÁLOGO DE LOS NOMBRES DE LAS PERSONAS QUE SE ASIENTAN PARA UN FIN DETERMINADO POR LAS LEYES O REGLAMENTOS, Y EL DOCUMENTO EN EL QUE SE ACREDITA ÉSTE ASIENTO".

POR SU PARTE EL DICCIONARIO DE LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA(6) INDICA DE REGISTRO LO SIGUIENTE: "EL ASIENTO QUE SE HACE EN LA ESCRIBANÍA DE AYUNTAMIENTO EN CADA CABEZA DE PARTIDO DE LAS ESCRITURAS QUE SE OTORGAN ANTE LOS ESCRIBANOS EN LOS PUEBLOS DEL DISTRITO CON EL OBJETO DE QUE PUEDAN LLEGAR A TODOS, NOTICIAS DE LAS COMPRAS, VENTAS, HIPOTECAS, CENSOS, TRIBUTOS Y CUALESQUIERA OTROS CARGAMIENTOS O CARGAS DE LOS BIENES RAÍCES, PARA QUE ASÍ SE EVITEN OCULTACIONES O FALTA DE NOTICIAS, Y PARA QUE EN CASO DE PERDERSE LOS PROTOCOLOS O REGISTROS PARTICULARES DE LOS ESCRIBANOS DEL PARTIDO, SIRVA ÉSTE PARA FACILITAR A LOS INTERESADOS LAS COPIAS QUE NECESITEN".

ASÍ MISMO DEFINE COMO REGISTRO: "LA OFICINA ESTABLECIDA EN LOS TRIBUNALES SUPERIORES, COMO EN EL SUPREMO CONSEJO Y EN LAS CANCELLERÍAS O AUDIENCIAS, PARA REGISTRAR Y NOTAR A LA LETRA TODOS LOS PRIVILEGIOS, CÉDULAS, CARTAS Y DESPACHOS QUE SE EMITEN O ESPIDAN POR LOS MISMOS".

TENDIENDO ENTONCES YA EL CONCEPTO DE REGISTRO BASADO EN LO AFIRMADO POR LOS DICCIONARIOS Y TRATADISTAS REFERIDOS, PUEDO AFIRMAR QUE REGISTRO CATASTRAL ES LA INSTITUCIÓN PÚBLICA EN DONDE SE ASIENTAN EN FORMA ORDENADA TODOS LOS BIENES MUEBLES DE UN PAÍS O REGIÓN DETERMINADA, PARA CONOCER CUÁL ES LA RIQUEZA QUE

SE TIENEN EN EL TERRITORIO Y PUEDAN SER CONSULTADOS POR TODAS LAS PERSONAS LO DESEEN Y ASÍ EVITAR OCULTACIONES O FRAUDES.

A MI JUICIO ESTE REGISTRO CATASTRAL PODRÍA SER INCLUSO EL CONOCIDO POR LEGISLACIÓN GUATEMALTECA COMO REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD CON PARTICULARIDAD DE AGREGARLE LA PALABRA INMUEBLE.

1.3 EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL

TENIENDO YA UNA DEFINICIÓN DE LO QUE ES REGISTRO CATASTRAL, ENTRAREMOS A CONDICIÓN EN FORMA PARTICULAR, LA INSTITUCIÓN QUE NOS ATAÑE EN ESTA TESIS EN FORMA DESCRIPTIVA.

SIGUIENDO EL ORDEN ANTERIOR EN LO QUE A DEFINICIONES DE LOS DICCIONARIOS CORRESPONDE, PODEMOS LEER QUE EL DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA(7) AFIRMA FISCAL: "(DEL LATÍN FISCALIS), ADJETIVO, PERTENECIENTE AL FISCO O AL OFICIO FISCAL. /2. AGENCIA, AGENTE, PROMOTOR, ZONA FISCAL. M. MINISTRO ENCARGADO PROMOVER LOS INTERESES DEL FISCO". Y FISCO: "(DEL LATÍN FISCOS) M. ERARIO TESORO PÚBLICO". Y LA VOZ ERARIO: "(DEL LATÍN AERARIUM Y AERARIUS) ADJ. AN CONTRIBUYENTE TRIBUTARIO. /2. TESORO PÚBLICO DE UNA NACIÓN, PROVINCIA O PUEBLO. /3. LUGAR DONDE SE GUARDA".

Y EL DICCIONARIO DE LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA(8) AFIRMA DE FISCAL SIGUIENTE: "LO PERTENECIENTE AL FISCO, O AL OFICIO DE FISCAL, EN EL PRIMER SENTIDO SE DICE BIENES FISCALES, Y EN SEGUNDO FISCAL". Y EN RELACIÓN A FISCO "ESTA VOZ VIENE DE LA PALABRA LATINA FISCUS, QUE SIGNIFICA CESTA DE MIMBRE, COMO ENTRE LOS ROMANOS ERA COSTUMBRE GUARDAR EL DINERO EN CESTAS". ENTONCES AHORA SÍ PODEMOS AFIRMAR QUE EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL ES LA INSTITUCIÓN PÚBLICA QUE ASIENTA LOS BIENES INMUEBLES DE UNA NACIÓN O REGIÓN DETERMINADA, CON EL OBJETO DE CONOCER LAS CUALIDADES DE ÉSTOS, COMO POR EJEMPLO

SI TIENEN CONSTRUCCIONES O NO, SI POSEEN CULTIVOS, CUÁLES SON ÉSTOS, ETC., PARA QUE LOS PROPIETARIOS DE LOS MISMOS PAGUEN EL TRIBUTO CORRESPONDIENTE, EL CUAL ESTÁ DETERMINADO EN LA LEY.

1.4 CLASES DE REGISTROS CATASTRALES EN GUATEMALA

NO OBSTANTE QUE NUESTRO PAÍS POSEE UN TERRITORIO NO MUY GRANDE EN RELACIÓN A OTROS QUE CONFORMAN EL GLOBO TERRÁQUEO, CUENTA CON UN SIN NÚMERO DE REGISTROS CATASTRALES, AUNQUE, POR SUPUESTO, NO SE IDENTIFIQUEN CON ESE NOMBRE, SU OBJETIVO ES EL MISMO.

EXISTIENDO UNA CANTIDAD CONSIDERABLE DE REGISTROS CATASTRALES, PODEMOS CLASIFICARLOS ASÍ:

1.4.1. POR EL ÁREA QUE REGISTRAN:

- NACIONALES. (COMO EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL)
- MUNICIPALES. (COMO EL REGISTRO CATASTRAL DE LA MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA, DE LA MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA, Y DE LA MUNICIPALIDAD DE MIXCO, TODAS DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA).
- REGIONALES. (COMO EL REGISTRO CATASTRAL DEL INSTITUTO NACIONAL DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA, EL INSTITUTO GEOGRÁFICO MILITAR.)

1.4.2. POR EL OBJETO DE LA UBICACIÓN DE LOS INMUEBLES:

- URBANOS (LOS REGISTROS CATASTRALES MUNICIPALES)
- RURALES (EL INSTITUTO NACIONAL DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA)
- URBANOS Y RURALES (EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL)

1.4.3. ATENDIENDO A LA ENTIDAD A LA QUE PERTENECEN:

- ESTATALES: EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL.
- MUNICIPALES: LOS EXPUESTOS ANTERIORMENTE.
- DE ENTIDADES AUTÓNOMAS: COMO EL INSTITUTO NACIONAL DE TRANSFORMACIÓN

AGRARIA.

-PRIVADOS: LOS REGISTROS CATASTRALES DE ALGUNAS EMPRESAS DE LA INICIATIVA PRIVADA, LAS CUALES POR POSEER MUCHOS BIENES INMUEBLES CUENTAN CON SUS PROPIOS REGISTROS CATASTRALES, COMO POR EJEMPLO BOSQUI ALTANIRA Y SUS EMPRESAS ASOCIADAS, DEINCO, CIVICA, CIVISA, ETC.

1.4.4. ATENDIENDO AL ACCESO PARA SU CONSULTA:

-PÚBLICOS: COMO EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL, LOS REGISTROS CATASTRALES MUNICIPALES.

-DE ACCESO RESTRINGIDO: COMO LOS REGISTROS CATASTRALES DE ENTIDADES PRIVADAS.

1.4.5. POR SUS FINES TRIBUTARIOS:

- TRIBUTARIOS: COMO EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL Y LOS REGISTROS CATASTRALES MUNICIPALES.

- NO TRIBUTARIOS: COMO EL REGISTRO CATASTRAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO MILITAR, EL REGISTRO DEL INSTITUTO NACIONAL DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA Y, LOS REGISTROS CATASTRALES PRIVADOS.

COMO PODEMOS OBSERVAR HAY UN SIN NÚMERO DE CLASIFICACIONES QUE PODEMOS HACER DE ESTAS INSTITUCIONES, PERO, QUE EN SÍ TODAS LLEVAN EL MISMO PROPÓSITO, CUAL ES EL REGISTRO DE LOS BIENES INMUEBLES CON FINES DETERMINADOS.

1.5. ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO CATASTRAL FISCAL EN GUATEMALA.

1.5.1. ORGANIZACION E HISTORIA. EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL, ACTUALMENTE ESTÁ ORGANIZADO DENTRO DE LAS INSTITUCIONES QUE CONFORMAN EL ORGANISMO EJECUTIVO, EN LA ESTRUCTURA DEL MINISTERIO DE FINANZAS PÚBLICAS Y SE DENOMINA EN LA LEY DIRECCION GENERAL DE CATASTRO Y AVALUO DE BIENES INMUEBLES; Y, COMO TAL, HOY ES UNA INSTITUCIÓN BASTANTE GRANDE, PERO, NO SIEMPRE FUE ASÍ.

EN EL OBJETO DE HACER UN POCO DE HISTORIA DENTRO DE ESTE INCISO, PODEMOS DECIR QUE ORIGINALMENTE ERA UN DEPARTAMENTO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS INTERNAS, HABIENDO SURGIDO A LA VIDA JURÍDICO GUATEMALTECA EN EL DECRETO 115 "LA FAMOSA" LEY DE CONTRIBUCIONES. POR ELLO, ES QUIZÁS QUE AÚN MUCHAS CREEN QUE PERTENECE A LA DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS INTERNAS.

DEBIDO CON EL OBJETO DE AMPLIAR LA BASE DE LA RECAUDACIÓN SOBRE EL IMPUESTO TERRITORIAL Y A EFECTO DE QUE TODOS LOS QUE TUVIERAN BIENES INMUEBLES TRIBUTARAN EN LA BASE A UN VALOR DETERMINADO POR AVALÚO, SE CREÓ EL PROYECTO DE MAPEO TRIBUTARIO, EL CUAL FUNCIONABA PARALELAMENTE A LAS ACTIVIDADES QUE DESARROLLABA EL DEPARTAMENTO DE CATASTRO ANTES CITADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS INTERNAS.

ESTE FAMOSO PROYECTO DE MAPEO TRIBUTARIO, FUE CREADO POR UN ACUERDO GUBERNATIVO DE FECHA 26-12-1968.

LO QUE EN REALIDAD VINO A HACER DICHO PROYECTO FUE DUPLICAR LA INFORMACIÓN QUE EXISTÍA EN ESE ENTONCES LA SECCIÓN DE MATRÍCULA FISCAL Y REGISTROS CATASTRALES DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS INTERNAS, AUNQUE ES DE RECONOCER QUE LOS MAPAS Y FOTOS AÉREAS CON QUE CUENTA DICHA INSTITUCIÓN, SON DE UN VALOR INCALCULABLE Y SE ENCUENTRA EN LA ACTUALIDAD EN UN ESTADO CHIVO MUERTO, EL CUAL EN UNA ÉPOCA SE LE CONDUCTÓ COMO ARCHIVO TÉCNICO. DE ESTE TRABAJO QUE SE HACE MENCIÓN EN EL PRESENTE PÁRRAFO, MUY POCAS PERSONAS SON CONSCIENTES, E INCLUSO MENOS AÚN PUEDEN INTERPRETAR SU CONTENIDO.

DESPUÉS DE LOS DIEZ AÑOS DE HABER NACIDO A LA VIDA JURÍDICO ADMINISTRATIVA EL PROYECTO EN MENCIONADO, SE FUSIONA CON EL DEPARTAMENTO DE CATASTRO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS INTERNAS Y SE CREA LA DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES, SIÉNDOSE EMITIDO EN AQUELLA OPORTUNIDAD, UN ACUERDO GUBERNATIVO DE FECHA 26-

12-1978. CON ESTE ACUERDO GUBERNATIVO, LEGALMENTE EL CATASTRO COMO INSTITUCIÓN JURÍDICO ADMINISTRATIVA, SE DESLIGA TOTALMENTE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS INTERNAS, Y ES LÓGICO COMPRENDER CUANDO SE ESTUDIAN LOS FINES DE LA INSTITUCIÓN, PUES LA DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS INTERNAS TIENE COMO FIN PRIMORDIAL: RECAUDAR LOS TRIBUTOS O IMPUESTOS GENERADOS POR ACTIVIDADES INTERNAS DE NUESTRA NACIÓN, Y LA DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES TENIENDO COMO OBJETIVO EL DE CATASTRAR EL TERRITORIO NACIONAL CON FINES TRIBUTARIOS Y PARA ELLO LO HACÍA POR MEDIO DEL PROCEDIMIENTO DE AVALÚO DE BIENES INMUEBLES EN MASA (NO UNO, NI DOS, NI DIEZ AVALÚOS, SINO MILES DE AVALÚOS DE TODOS LOS BIENES INMUEBLES DE GUATEMALA).

MÁS ADELANTE, SE LLEGÓ A CONSTITUIR ESTA DIRECCIÓN EN UNA DIRECCIÓN GENERAL, LA CUAL QUEDÓ JERÁRQUICAMENTE A SIMILITUD DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS INTERNAS Y LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADUANAS, DENTRO DEL ESQUEMA JERÁRQUICO DEL MINISTERIO DE FINANZAS PÚBLICAS.

EN UNA DE LAS TANTAS REFORMAS FISCALES QUE HA TENIDO NUESTRO PAÍS EN LOS ÚLTIMOS DIEZ O QUINCE AÑOS, INCLUSO SE LE CAMBIÓ DE NOMBRE AL IMPUESTO, AUNQUE SIEMPRE GRABA BIENES INMUEBLES Y EN LUGAR DE LLAMARSE IMPUESTO TERRITORIAL, COMO HABÍA VENIDO LLAMÁNDOSE DESDE SUS INICIOS, SE DENOMINÓ IMPUESTO ÚNICO SOBRE BIENES INMUEBLES CONSERVANDO ESE NOMBRE A LA FECHA; ELLO FUE CON EL OBJETO DE QUITARLE EL MANEJO DE LA RENTA INMOBILIARIA A LA MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA, Y A OTRAS MUNICIPALIDADES DEL INTERIOR QUE QUERÍAN HACER LO MISMO. LO QUE SÍ SE CAMBIARON FUERON LAS FRONTERAS IMPOSITIVAS, AUNQUE ACTUALMENTE SIEMPRE SE DEJARON TRES ESCALAS COMO YA SE HABÍA HECHO EN UNA REFORMA; Y SE MODIFICÓ DEL 3 x 1000 AL 2 x 1000, 6 Y 9 x 1000, DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES TABLAS: DE Q. 2,001.00 A Q. 20,000.00 SE TRIBUTA EL 2 x 1000; DE Q. 20,001.00 A Q. 70,000.00 SE TRIBUTA EL 1

X 1000; Y, DE Q. 70,001.00 EN ADELANTE SE TRIBUTA EL 9 X 1000, CON LO QUE EL AUTOR DE LA PRESENTE TESIS NO ESTÁ DE ACUERDO, PORQUE LEJOS DE SER UNA BUENA FORMA DE TRIBUTAR, EL HECHO DE SEÑALAR FRONTERAS IMPOSITIVAS, LO QUE PROVOCA EN EL CONTRIBUYENTE, ES EL DESEO DE EVADIR SUS IMPUESTOS, LO CUAL EN MUCHOS CASOS, LO LOGRA; PERO, ESE ASPECTO NO ES TEMA DEL PRESENTE TRABAJO. AL ESTAR CONFORMADA COMO UNA DIRECCIÓN GENERAL, TIENE DEPARTAMENTOS, ESTOS A LA VEZ TIENEN SECCIONES, Y ÉSTAS ÚLTIMAS TIENEN UNIDADES, O SEA QUE SU ORGANIZACIÓN ES EMINENTEMENTE ADMINISTRATIVA.

1.5.2. FUNCIONAMIENTO. LO QUE EN EL PRESENTE TRABAJO INTERESA ES ESTUDIAR AL CATASTRO CUANDO SEA UNA INSTITUCIÓN AUXILIAR DEL NOTARIO EN EL EJERCICIO DE LA FUNCIÓN NOTARIAL, NOS VAMOS A PERMITIR ENTONCES, ÚNICAMENTE EXPLICAR EL FUNCIONAMIENTO EN UN SENTIDO MUY GENERAL Y BUSCANDO ADECUARLO A LA FUNCIÓN NOTARIAL. LA INSTITUCIÓN PÚBLICA CATASTRAL, VA A FUNCIONAR PORQUE LOS NOTARIOS LE VAN A DEMANDAR SU FUNCIONAMIENTO A TRAVÉS DE LOS DISTINTOS TRÁMITES QUE ELLOS REALIZAN EN LA MISMA, TALES COMO: SOLICITANDO CONSULTAS CATASTRALES, DANDO AVISOS NOTARIALES, PRESENTANDO EXPEDIENTES DE DIVERSAS ÍNDOLES, COMO POR EJEMPLO: RECTIFICACIÓN DEL: NO. DE REGISTRO, ÁREAS, UBICACIONES, PROPIETARIOS, NOMENCLATURA MUNICIPAL, ETC. ENTONCES, DECIMOS QUE LA FUNCIÓN NOTARIAL HACE QUE EL CATASTRO FUNCIONE. LA INSTITUCIÓN ADMINISTRATIVA COMO TAL, TIENE SUS ACTIVIDADES PROPIAS, PERO, APARTE DE ELLAS, LAS FUNCIONES QUE LOS NOTARIOS DESARROLLAN EN EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL TAMBIÉN SIRVEN DE ALIMENTO O INCENTIVO A SU FUNCIONAMIENTO. DENTRO DE ESTA TESIS HAY UNA PARTE ESPECIAL A LAS ACTIVIDADES QUE LOS NOTARIOS DESARROLLAN EN EL CATASTRO COMO SE VERA MÁS ADELANTE. ES POR ELLO QUE AQUÍ SÓLO SE HA DEJADO PLASMADA LA IDEA DE QUE GRAN PARTE DEL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO CATASTRAL FISCAL, SE DEBE A LAS DISTINTAS

ACTIVIDADES QUE DESARROLLAN LOS NOTARIOS EN SU FUNCIÓN.

1.6 OBJETIVOS DEL REGISTRO CATASTRAL FISCAL EN GUATEMALA.

DENTRO DE UN SIN NÚMERO DE OBJETIVOS DEL REGISTRO CATASTRAL FISCAL, PODEMOS MENCIONAR COMO PRINCIPALES, O LOS MÁS IMPORTANTES Y A LA VEZ HACER UNA BREVE EXPLICACIÓN DE ELLOS LOS SIGUIENTES:

1.6.1. TENER ACTUALIZADO EL CATASTRO GENERAL DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA.

ESTE ES EN SÍ SU PRINCIPAL OBJETIVO. ¿CÓMO VA A LOGRARLO? A TRAVÉS DE LA ACTIVIDAD PROPIAMENTE EJERCIDA POR EL CATASTRO, O SEA POR MEDIO DE LOS DISTINTOS RECURSOS CON QUE CUENTA LA INSTITUCIÓN COMO TAL, SIENDO ELLOS SU SISTEMA DE CÓMPUTO, SU PERSONAL ESPECIALIZADO EN DICHA LABOR, SU SISTEMA DE LEVANTAMIENTO CATASTRAL, SUS TÉCNICOS EN VALUACIÓN, ETC. Y ENTONCES NOS PODRÍAMOS PREGUNTAR ¿QUÉ ES ACTUALIZAR EL CATASTRO? ES IR COMPLETANDO LA INFORMACIÓN O ACTUALIZÁNDOLA EN RELACIÓN A LAS VARIACIONES QUE HAN SUFRIDO LOS BIENES INMUEBLES Y QUIÉNES SON LOS PROPIETARIOS DE ÉSTOS, SI LOS PROPIETARIOS HAN CONSTRUÍDO EDIFICACIONES SOBRE LOS MISMOS Y SI SON RÚSTICOS Y TIENEN CULTIVOS, CUÁLES SON ÉSTOS.

1.6.2. FIJAR EL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES.

EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL COMO CONSECUENCIA DE MANTENER ACTUALIZADA LA INFORMACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE LA REPÚBLICA, ESTABLECE EL TRIBUTO QUE POR LEY ESTÁ OBLIGADO A ENMARCAR PARA LOS BIENES INMUEBLES Y ÉSTE ES EL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES. PARA FIJAR DICHO IMPUESTO LA INSTITUCIÓN, SE BASA EN LOS VALORES QUE TIENEN REGISTRADOS LOS INMUEBLES EN LA MISMA, SIENDO EL OBJETO DEL IMPUESTO EL BIEN INMUEBLE Y EL SUJETO EL O LOS PROPIETARIOS DE DICHO BIEN INMUEBLE. YA, EN LA PRESENTE TESIS FORMULÉ MI POSTURA EN RELACIÓN A LAS TASAS IMPOSITIVAS DE ESTE IMPUESTO.

1.6.3. ASIGNAR VALORES FISCALES A LOS INMUEBLES DE LA REPUBLICA.

EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL TIENE LA OBLIGACIÓN DE FIJAR VALORES A LOS BIENES INMUEBLES DE LA REPUBLICA, PORQUE NO PUEDE COBRAR EL IMPUESTO UNICO SOBRE INMUEBLES EN FORMA JUSTA, SI NO HA ASIGNADO PREVIAMENTE UN VALOR A CADA UNO DE LOS INMUEBLES. PARA ELLO HAY DISTINTOS MÉTODOS, DEPENDIENDO DE MUCHOS FACTORES QUE INCIDEN EN ESTE ASPECTO SOBRE LOS BIENES INMUEBLES, COMO UBICACIÓN, TAMAÑO, INFLUENCIA URBANA, CONSTRUCCIONES, SERVICIOS, PRODUCCIÓN INTRÍNSECA DEL BIEN INMUEBLE, TOPOGRAFÍA, HIDROGRAFÍA ETC. EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL PARA ELLO UTILIZA LOS SERVICIOS DE VALUADORES, LOS CUALES PUEDEN SER OFICIALES O DE LA INICIATIVA PRIVADA (PERO ESTOS ÚLTIMOS OBTIENEN UNA AUTORIZACIÓN DE CONFORMIDAD CON LA LEY POR INTERMEDIO DEL MINISTERIO DE FINANZAS PÚBLICAS)(9). LOS REQUISITOS PARA SER OBTENER LA LICENCIA DE VALUADOR AUTORIZADO SON LOS SIGUIENTES:

- A) GUATEMALTECO DE ORIGEN,
- B) MAYOR DE EDAD,
- C) PROFESIONAL UNIVERSITARIO Y COLEGIADO ACTIVO DE LAS CARRERAS AFINES CON LA VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES, HABER APROBADO LOS CURSOS ESPECÍFICOS, QUE SOBRE VALUACIÓN IMPARTE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES, LAS UNIVERSIDADES DEL PAÍS Y LOS COLEGIOS PROFESIONALES EN CONVENIO CON AQUELLA Y, NO TENER RELACIÓN LABORAL CON EL ESTADO.
- D) PRESENTAR LA SOLICITUD CORRESPONDIENTE ANTE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES, ADJUNTANDO FOTOCOPIA LEGALIZADA DEL TÍTULO PROFESIONAL CORRESPONDIENTE, ASÍ COMO LA CERTIFICACIÓN QUE ACREDITE LA APROBACIÓN DE LOS CURSOS DE CAPACITACIÓN A QUE SE REFIERE EL LITERAL ANTERIOR.
- E) PRESENTAR FOTOCOPIA DE LA CÉDULA DE VECINDAD Y DOS FOTOGRAFÍAS TAMAÑO CÉDULA.

NO OBSTANTE LA LEY PERMITE QUE PUEDAN SER AUTORIZADOS COMO VALUADORES LOS EX-EMPLEADOS DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES, AUNQUE NO SEAN PROFESIONALES, SIEMPRE Y CUANDO HAYAN LABORADO EN DICHA DEPENDENCIA COMO VALUADORES OFICIALES DE BIENES INMUEBLES, POR UN PERÍODO NO MENOR DE CINCO AÑOS, Y ÚNICAMENTE CUANDO HAYAN CESADO EN LA RELACIÓN LABORAL CON EL ESTADO POR RENUNCIA, HAYAN OBSERVADO UNA CONDUCTA INTACHABLE DURANTE TODO EL TIEMPO DE SERVICIO Y, HAYAN APROBADO LOS CURSOS DE CAPACITACIÓN QUE PARA EL EFECTO SE IMPARTEN.

EN RELACIÓN A LOS BIENES INMUEBLES QUE NO HAN SUFRIDO AVALÚO POR PARTE DE LA INSTITUCIÓN O DE VALUADOR AUTORIZADO, TRIBUTAN DE CONFORMIDAD CON EL VALOR QUE SE LES HA FIJADO EN UNA NEGOCIACIÓN ANTERIOR, Y SE ATIENEN A LA SIGUIENTE REGLA PARA NO PERDER EL OBJETIVO DE LOS VALORES CATASTRALES. SI EL BIEN ES NEGOCIADO CON UN VALOR IGUAL O INFERIOR AL DECLARADO CATASTRALMENTE, SEGUIRÁ CON EL VALOR QUE TIENE DECLARADO, O, SI EL BIEN ES NEGOCIADO CON UN VALOR SUPERIOR AL QUE TIENE DECLARADO, CON ESE VALOR SE INSCRIBIRÁ A NOMBRE DE SU NUEVO PROPIETARIO.

1.6.4. ACTUALIZAR A LOS PROPIETARIOS DE LOS BIENES INMUEBLES DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA.

EL REGISTRO CATASTRAL LO QUE BUSCA ES QUE LOS PROPIETARIOS DE LOS BIENES INMUEBLES DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, TRIBUTEN EL IMPUESTO RESPECTIVO POR EL VALOR FIJADO A DICHS BIENES.

HAY TAMBIÉN DOS FORMAS DE ACTUALIZAR A LOS PROPIETARIOS DE LOS BIENES INMUEBLES: LA OFICIAL, O SEA, POR MEDIO DE LOS LEVANTAMIENTOS CATASTRALES QUE SE HACEN DE LOS BIENES INMUEBLES Y SUS PROPIETARIOS EN EL TERRITORIO NACIONAL Y QUE LUEGO SERÁN INSCRITOS EN EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL. LA NOTARIAL, QUE SE HACE POR MEDIO DE LOS AVISOS NOTARIALES QUE SE PRESENTAN POR PARTE DE LOS NOTARIOS QUE

EN CARTULADO ESCRITURAS, CUYO OBJETO SEAN BIENES INMUEBLES: HAY UNA GAMA DE CONTRATOS QUE SE CELEBRAN ANTE LOS NOTARIOS Y QUE DAN ORIGEN A LOS TRASPASOS DE BIENES PROPIETARIOS EN EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL. PODRÍAMOS ENUMERAR A CIERTA CANTIDAD DE ELLOS, SIENDO EL PRIMORDIAL EL CONTRATO DE COMPRA VENTA, Y DESPUÉS DE LLEVAR UN ORDEN DE IMPORTANCIA LA PERMUTA, PARTICIÓN, ADJUDICACIÓN EN PAGOS GANANCIALES, DACIÓN EN PAGO, APORTACIONES NO DINERARIAS A SOCIEDADES, DACIÓN EN PAGO, DONACIONES Y CESIONES. EL TRABAJO QUE GENERAN LOS AVISOS NOTARIALES, EN REALIDAD, ES EL DE MÁS VOLUMEN EN RELACIÓN A LAS DEMÁS FUENTES QUE PRODUCEN MOVIMIENTO EN EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL, YA QUE SI NOTAMOS EN LA VIDA ECONÓMICA DE NUESTRO PAÍS, EL MOVIMIENTO DE BIENES INMUEBLES ES REALMENTE NUMEROSO Y CONSIDERABLE.

OPTITUARIO CITADO CAPITULO I

DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA.

DICCIONARIO DE LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA.

VIDES CELIS, ADOLFO. LA ENSEÑANZA DEL CATASTRO EN LA
UNIVERSIDAD DISTRITAL. CATASTRO Y VALORIZACIÓN. PÁG. 14

AGUILAR GIRÓN, ROLANDO. APLICACIÓN DEL CATASTRO EN LA RECONSTRUCCIÓN DE LA
CIUDAD DE EL PROGRESO. PÁG. 20

OP. CIT.

OP. CIT.

OP. CIT.

OP. CIT.

REGLAMENTO DEL LA LEY DEL IMPUESTO UNICO SOBRE INMUEBLES. ACDO. GUBERNATIVO
451-88 DEL 28 DE JUNIO DE 1988. ART. 11.

CAPITULO II

2.1.) FUNCION NOTARIAL: TRATANDO DE LLEVAR EL ORDEN DE IDEAS COMO LO HEMOS VENIDO HACIENDO, VAMOS A TRATAR DE INVESTIGAR LA TERMINOLOGÍA DE LA PALABRA FUNCION. EL DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA (10) ESTABLECE DE FUNCION LO SIGUIENTE: "(DEL LATÍN FUNCTIO, ONIS) F. EJERCICIO DE UN ÓRGANO O APARATO DE LOS SERES VIVOS, MÁQUINAS O INSTRUMENTOS. 2. ACCIÓN Y EJERCICIO DE UN EMPLEO, FACULTAD U OFICIO".

TRATANDO DE INTERPRETAR A ALGUNOS AUTORES PODEMOS DECIR LO QUE HEMOS INVESTIGADO EN RELACIÓN AL TEMA DE LA FUNCIÓN NOTARIAL:

OSCAR A. SALÁS (11), INDICA QUE SON TRES ASPECTOS LOS DE LA FUNCIÓN NOTARIAL. EL PRIMERO ES EL ASPECTO DE LA FUNCIÓN DIRECTIVA O ASESORA. ÉSTA TIENE COMO LA DE INSTRUIR, CON AUTORIDAD DE JURISCONSULTO, A LOS INTERESADOS, SOBRE LAS POSIBILIDADES LEGALES, REQUISITOS Y CONSECUENCIAS, DE LA RELACIÓN QUE QUIEREN ESTABLECER.

EL ASPECTO NÚMERO DOS ES EL DE LA FUNCION MOLDEADORA O FORMATIVA Y LEGITIMADORA, QUE A SU VEZ SE PUEDE DESDOBLAR (DICE EL AUTOR ALUDIDO) EN VARIAS ETAPAS. PRIMERAMENTE EL NOTARIO DEBE CALIFICAR LA NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO O NEGOCIO QUE SE PRETENDE REALIZAR, PUES ES FRECUENTE QUE LOS INTERESADOS LO DESIGNEN IMPROPIAMENTE POR UN NOMBRE QUE NO CORRESPONDE, A SU VERDADERA NATURALEZA. DESPUÉS, EXAMINAR LA LEGALIDAD DEL ACTO O NEGOCIO, PARA DECIDIR SI ADMITE O RECHAZA SU LEGITIMACIÓN. SEGUIDAMENTE, EXPRESARÁ LA VOLUNTAD DE SUS CLIENTES CON SUS PROPIAS PALABRAS, PERO REFLEJÁNDOLA CON TODA FIDELIDAD, ELIMINANDO LO SUPERFLUO O INTRASCENDENTE A LAS ESTIPULACIONES QUE SE LIMITEN A

REPRODUCIR LO DISPUESTO CLARAMENTE CON LAS LEYES. UNA VEZ CONCLUIDA ESTA ETAPA LAS PARTES TIENEN QUE DAR SU CONSENTIMIENTO AL DOCUMENTO NOTARIAL YA ELABORADO, POR MEDIO DE SU FIRMAS.

FINALMENTE SIGUIENDO LA DEFINICIÓN ALUDIDA, TIENE LA FUNCIÓN AUTENTICADORA, EN QUE EL NOTARIO DEBE IMPARTIR FE PÚBLICA A LOS HECHOS O ACTOS JURÍDICOS INCURRIDOS EN SU PRESENCIA.

VEAMOS LO QUE AFIRMA EL CATEDRÁTICO, LICENCIADO NERY ROBERTO MUÑOZ(12), EN LA AMPLIA EXPOSICIÓN QUE HACE SOBRE EL TEMA, PODEMOS RESUMIR LO SIGUIENTE: "LA FUNCIÓN NOTARIAL ES LA ACTIVIDAD DEL NOTARIO LLAMADA TAMBIÉN EL QUEHACER NOTARIAL".

E INDICA QUE: "JOSÉ A. CARNEIRO MANIFIESTA QUE ES UN SINÓNIMO DE LA ACTIVIDAD QUE DESPLIEGA EL NOTARIO. SON LAS DIVERSAS ACTIVIDADES QUE REALIZA EL NOTARIO. EN TANTO QUE ARGENTINO I. NERI A LA VEZ AFIRMA QUE ÉSTA SE JUZGA COMO LA VERDADERA Y PROPIA DENOMINACIÓN QUE CABE APLICAR A LAS TAREAS QUE DESPLIEGA EL NOTARIO EN EL PROCESO DE FORMACIÓN Y AUTORIZACIÓN DEL INSTRUMENTO PÚBLICO".

A LA VEZ CONTINÚA INDICANDO EL TRATADISTA ALUDIDO, QUE A LA ACTIVIDAD NOTARIAL LA PODEMOS ENCUADRAR EN TRES ACTIVIDADES QUE SON LAS SIGUIENTES:

"EN EL EJERCICIO LIBERAL DE LA PROFESIÓN, QUE ES EN EL VERDADERO CAMPO EN DONDE EJERCITA SU FUNCIÓN, YA QUE DESARROLLA SU ACTIVIDAD SIRVIENDO A LOS PARTICULARES, POR ESO SE DICE QUE ES UNA PROFESIÓN LIBERAL. LO HACE CUANDO AUTORIZA ACTOS Y CONTRATOS EN QUE INTERVIENE A REQUERIMIENTO DE PARTE.

EN LA ACTIVIDAD DEL ESTADO, CUANDO SE ENCUENTRA AL NOTARIO COMO ASESOR, CONSULTOR, CONSUL, ESCRIBANO DE GOBIERNO, ETC., DESEMPEÑANDO UN CARGO O EMPLEO PÚBLICO. AQUÍ, A EXCEPCIÓN DEL ESCRIBANO DE GOBIERNO Y ESPORÁDICAMENTE EL CONSUL, DESEMPEÑA OBLIGACIÓN DE UN FUNCIONARIO O EMPLEADO, YA QUE DICTAMINA,

SESORA, PERO NO EJERCITA LA FE PÚBLICA".

POR ÚLTIMO, EXPRESA EL AUTOR RELACIONADO: "EL SISTEMA MIXTO, EN EL QUE EL PROFESIONAL SE DESEMPEÑA EN UN EMPLEO PARA EL ESTADO DE TIEMPO PARCIAL Y LA OTRA PARTE DEL TIEMPO EJERCIENDO LIBREMENTE LA PROFESIÓN, EN VIRTUD DE QUE LA LEY JATEMALTECA, PERMITE EL EJERCICIO, CUANDO EL CARGO QUE SIRVA NO SEA DE TIEMPO COMPLETO, SEGÚN EL ARTÍCULO 50. NUMERAL 20. DEL CÓDIGO DE NOTARIADO".

LAS FUNCIONES O ACTIVIDADES QUE DESARROLLA EL NOTARIO LAS SUBDIVIDE EL LICENCIADO MUÑOZ DE LA MANERA SIGUIENTE:

I. FUNCIÓN RECEPTIVA: ESTA LA DESARROLLA CUANDO RECIBE DE SUS CLIENTES EN TERMINOS SENCILLOS LA INFORMACIÓN.

FUNCIÓN DIRECTIVA O ASESORA: EL NOTARIO POR SER UN JURISTA PUEDE ASESORAR A SUS CLIENTES SOBRE EL NEGOCIO QUE PRETENDA CELEBRAR, ACONSEJANDO SOBRE EL ARTICULAR.

FUNCIÓN LEGITIMADORA: EL NOTARIO TIENE LA OBLIGACIÓN DE VERIFICAR QUE LAS PARTES CONTRATANTES, SEAN EFECTIVAMENTE LAS TITULARES DEL DERECHO, ESTANDO OBLIGADO A CALIFICAR LA REPRESENTACIÓN EN LOS CASOS EN QUE SE EJERCITE, LA CUAL CONFORME A LA LEY Y A SU JUICIO DEBE SER SUFICIENTE. (ARTÍCULO 29 NÚMERAL 5TO. DEL CÓDIGO DE NOTARIADO).

FUNCIÓN MODELADORA: AQUÍ EL NOTARIO LE DA FORMA LEGAL A LA VOLUNTAD DE LAS PARTES, ENCUADRÁNDOLA A LAS NORMAS QUE REGULAN EL NEGOCIO.

FUNCIÓN PREVENTIVA: AL ESTAR REDACTADO EL INSTRUMENTO, DEBE POR CUALQUIER CIRCUNSTANCIA POSTERIOR, EVITAR EL CONFLICTO, PREVINIENDO TALES CIRCUNSTANCIAS.

FUNCIÓN AUTENTICADORA: AL ESTAMPAR SU FIRMA Y SELLO EL NOTARIO, LE ESTÁ DANDO FIDELICIDAD AL ACTO O CONTRATO, POR LO TANTO SE TENDRÁN COMO CIERTOS O FIDELICADOS, POR LA FE PÚBLICA DE LA CUAL ESTÁ INVESTIDO, Y TENDRÁN TAL CARÁCTER

MIENTRAS NO SE PRUEBE LO CONTRARIO. (ARTÍCULO 186 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL MERCANTIL)".

POR ÚLTIMO NOS ILUSTR A EL LICENCIADO MUÑOZ, LAS FINALIDADES DE LA FUNCIÓN NOTARIAL Y ALUDIENDO AL ESCRITOR LUIS CARRAL Y TERESA MANIFIESTA QUE SON TRES:

1. SEGURIDAD: ALGUNOS LE LLAMAN FIRMEZA Y OTROS LA DENOMINAN CERTEZA, QUE SE AL DOCUMENTO NOTARIAL. ÉSTA PERSIGUE EL ANALISIS DE SU COMPETENCIA QUE SE HA EL NOTARIO, LA PERFECCIÓN JURÍDICA DE SU OBRA, PARA LO CUAL TIENE QUE HAC JUICIO DE CAPACIDAD, DE IDENTIDAD. ETC. EL PROCESO FORMAL (DE LEYES ADJETIVA QUE ES AXIOMÁTICO Y QUE PERSIGUE UN FIN DE SEGURIDAD. TAMBIÉN PERSIGUE E SEGURIDAD LA RESPONSABILIDAD DEL NOTARIO, RESPECTO A LA PERFECCIÓN DE SU OBRA.

2. VALOR: ES LA EFICACIA Y LA FUERZA QUE OTORGA LA INTERVENCIÓN DEL NOTAR ENTRE LAS PARTES Y FRENTE A TERCEROS.

3. PERMANENCIA: ÉSTA SE RELACIONA CON EL FACTOR TIEMPO. DICE QUE EL DOCUMENTO NOTARIAL NACE PARA PROYECTARSE HACIA EL FUTURO Y EL DOCUMENTO NOTARIAL PERMANENTE E INDELEBLE O SEA QUE TIENDE A NO SUFRIR MUDANZA ALGUNA. ASÍ CONCLU QUE LA PERMANENCIA GARANTIZA LA REPRODUCCIÓN AUTÉNTICA DEL ACTO".

2.2. FUNCIÓN NOTARIAL EN RELACION A BIENES INMUEBLES: COMO HEMOS VISTO, LA FUNCIÓN NOTARIAL TIENE VARIAS ARISTAS, PUDIENDO OBSERVAR DENTRO DE ELLAS, LA FUNCIÓN DIRECTIVA O ASESORA. EN ESTA FUNCIÓN ES DONDE, A MI JUICIO, EL NOTARIO DEBE CONOCER MUY BIEN SU TRABAJO, CON EL OBJETO DE QUE CUANDO VAYA A REALIZAR LA FUNCIÓN AUTENTICADORA, TODO ESTÉ ENCUADRADO PERFECTAMENTE, A EFECTO DE QUE EL CONTRATO NO VAYA A ADOLESCER DE NINGUN PROBLEMA DE TIPO LEGAL. VAMOS A OBSERVAR POR EJEMPLO, QUE EL SEÑOR ARMANDO BENJAMIN CABRERA LUNA, LE DESEA VENDER UN FINCA A LA SEÑORA VILMA LUCRECIA GARCIA SOSA; PERO, NO CONOCE CUÁL ES EL NÚMERO DE REGISTRO DE DICHO BIEN INMUEBLE, ¿QUÉ HACE EN ESTE CASO EL NOTARIO? S

PRESENTA A LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES Y ACUDE A LOS ÍNDICES DE PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES, LUEGO BUSCA EL NOMBRE DEL VENDEDOR EN REFERENCIA, POSTERIORMENTE CONFRONTA LOS DATOS QUE LE FUERON DADOS POR EL VENDEDOR PARA IDENTIFICAR EL BIEN POR LOS OTROS DATOS DEL MISMO, DESPUÉS AL CERSIORARSE DE QUE UBICÓ EL BIEN, ANOTA LOS NÚMEROS DE REGISTRO E INMEDIATAMENTE SE DIRIGE AL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD PARA HACER EL ESTUDIO JURÍDICO DEL MISMO. AQUÍ SE MANIFIESTA CLARAMENTE LA FUNCIÓN NOTARIAL CON RELACIÓN AL BIEN INMUEBLE, PERO, SIRVIÓ DE BASE EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL PARA LA IDENTIFICACIÓN DEL RESPECTIVO BIEN. A MI JUICIO EL NOTARIO PARA CUMPLIR SU FUNCIÓN NOTARIAL DEBE DE CONOCER PERFECTAMENTE CUÁLES SON LOS MECANISMOS QUE PUEDE UTILIZAR PARA ASESORAR A SUS CLIENTES, CUANDO LOS NEGOCIOS JURÍDICOS EN QUE ES REQUERIDA SU PARTICIPACIÓN, EL OBJETO DE LOS MISMOS SEAN LOS BIENES INMUEBLES, Y EN ESE SENTIDO, EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL, SI ES CONOCIDO POR EL NOTARIO LE PUEDE SER DE MUCHA UTILIDAD, PORQUE EL MISMO CONTIENE VARIOS DATOS PARA LA IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN, MEDICIÓN, ETC., DE UN BIEN INMUEBLE. COMO SE ANALIZO, EXISTE UNA GRAN VARIEDAD DE CONTRATOS Y DENOMINACIONES DE LOS MISMOS EN QUE EL OBJETO ES UN BIEN INMUEBLE Y, EL NOTARIO DEBE CONOCERLOS, POR SER UN TÉCNICO DEL DERECHO CON EL OBJETO DE QUE SU PARTICIPACIÓN, INSISTO, SEA LO MÁS CLARA Y TÉCNICA POSIBLE.

2.3. ACTIVIDADES QUE EL NOTARIO EJERCE EN EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL: PARA PODER COMPRENDER MEJOR QUÉ ACTIVIDADES TIENE QUE DESARROLLAR EL NOTARIO EN EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL, PODEMOS DIVIDIR LAS MISMAS DE LA SIGUIENTE MANERA:

2.3.1. ACTIVIDADES LEGALES: LA PRIMERA ACTIVIDAD LEGAL QUE TIENE QUE DESARROLLAR ANTE ESTA INSTITUCIÓN EL NOTARIO, ES DAR LOS AVISOS DE LOS NEGOCIOS JURÍDICOS QUE AUTORIZA EN SU REGISTRO NOTARIAL, POR SUPUESTO, LOS QUE TENGAN RELACIÓN CON

DICHO REGISTRO CATASTRAL Y QUE POR ENDE, MODIFIQUEN LOS ASIENTOS QUE CORRESPONDEN ¿QUÉ CLASES DE AVISOS SON?

A.- AVISOS NOTARIALES DE TRASPASO. SON AQUELLOS CUANDO EN EL NEGOCIO JURÍDICO SE HA TRANSFERIDO LA PROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO.

B.- AVISOS DE MODIFICACIÓN DE LA ESTRUCTURA JURÍDICA DEL BIEN INMUEBLE, QUE SON AQUELLOS AVISOS EN QUE NO SE ESTÁ TRANSFIRIENDO LA PROPIEDAD DE UN INMUEBLE DE UNA PERSONA A OTRA, SINO QUE EL BIEN ESTÁ SUFRIENDO ALGUNA MODIFICACIÓN, COMO POR EJEMPLO, POR EL CONTRATO DE PARTICIÓN SE DA UN AVISO, PORQUE EL BIEN INMUEBLE SE ESTÁ PARTIENDO EN DOS O MÁS DE SUS COPROPIETARIOS, AUNQUE NO SE ESTÉ TRANSFIRIENDO LA PROPIEDAD, PERO, CADA PROPIETARIO VA A SER PROPIETARIO DE UN NUEVO BIEN INMUEBLE, DISTINTO AL QUE SE ESTÁ PARTIENDO Y POR LO TANTO SE VA A CREAR UN NUEVO REGISTRO CATASTRAL PARA CADA UNO DE LOS PROPIETARIOS.

C.- LOS AVISOS DE DESMEMBRACIÓN PARA SI MISMO, SON AQUELLOS EN QUE ALGUIEN ES PROPIETARIO DE UN BIEN INMUEBLE Y VA A DESMEMBRAR DOS O MÁS NUEVAS FINCAS DE DICHO BIEN. EN ESTE CASO NO VA A CREARSE UN NUEVO REGISTRO, SI NO QUE VA A MODIFICARSE EL YA EXISTENTE. TAMBIÉN EXISTE EL AVISO DE UNIFICACIÓN DE INMUEBLES, SIMILAR AL DE DESMEMBRACIÓN.

D.- OTRAS DE LAS ACTIVIDADES LEGALES QUE EJERCE EL NOTARIO EN EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL, SON AQUELLAS EN LAS QUE COMPARECE A SOLICITAR LA RECTIFICACIÓN DE UN DATO CATASTRAL, PORQUE ESTÁ ASENTADO EN FORMA EQUIVOCADA Y NECESITA SU PREVIA RECTIFICACIÓN ANTES DE PROCEDER A FACCIÓNAR EL INSTRUMENTO PÚBLICO, EN DONDE DICHO BIEN VA A SER OBJETO DE TAL INSTRUMENTO.

ES NECESARIO MANIFESTAR QUE EL DOCUMENTO IDONEO PARA RECTIFICAR CUALQUIER DATO DEL REGISTRO CATASTRAL FISCAL, ES LA CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD ¿ POR QUÉ ? PORQUE EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

ES LA FUENTE DE LA SITUACIÓN LEGAL DE UN BIEN INMUEBLE O SEA QUE LOS REGISTROS CATASTRALES DEPENDEN PARA LA MODIFICACIÓN DE UN DATO EQUIVOCADO, DE LO QUE ESTÉ ASENTADO EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD PARA LA MODIFICACIÓN O NO DE ESE DATO.

2.3.2. ACTIVIDADES TÉCNICAS: AQUI EL NOTARIO NO VA A ACTUAR EN FUNCIÓN PROPIAMENTE NOTARIAL, SINO QUE COMO UN TÉCNICO DEL DERECHO VA A PROCEDER A EJERCER ALGUNAS ACTIVIDADES TÉCNICAS EN EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL.

2.3.2.1. CONSULTA DE DATOS CATASTRALES: EL NOTARIO ASISTE AL REGISTRO CATASTRAL FISCAL CON EL OBJETO DE CONSULTAR DATOS CATASTRALES, COMO NOMBRES DE PROPIETARIOS, UBICACIÓN DE INMUEBLES, POR MEDIO DE ASIENTOS CATASTRALES O POR MEDIO DE FOTOS AÉREAS O PLANOS, TAMBIÉN POR ÍNDICES DE PROPIETARIOS.

2.3.2.2. LA INVESTIGACIÓN CATASTRAL FISCAL: EL NOTARIO ASISTE AL REGISTRO CATASTRAL FISCAL, CON EL OBJETO DE INVESTIGAR SI UN BIEN INMUEBLE ESTÁ INSCRITO O NO EN DICHO REGISTRO, CON EL OBJETO DE SABER CUÁNTO TIENE QUE CUBRIR DE IMPUESTOS O CON EL OBJETO DE SABER QUIÉN ES LA PERSONA O LAS PERSONAS QUE FIGURAN COMO PROPIETARIAS DE UN INMUEBLE EN DICHA INSTITUCIÓN. ASÍ MISMO PUEDE INVESTIGAR CUAL ES SU ÁREA E INCLUSO PUEDE INVESTIGAR CUAL ES EL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD.

2.3.2.3. LA INVESTIGACIÓN Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL POR MEDIO DE DOCUMENTOS FISCALES DEL REGISTRO CATASTRAL FISCAL, ES UNA DE LAS ACTIVIDADES TÉCNICAS MÁS IMPORTANTES QUE EL NOTARIO PUEDE EFECTUAR EN DICHO REGISTRO Y LAS MISMAS LAS VA A EFECTUAR EL NOTARIO CONOCIENDO DICHO DOCUMENTOS. POR EJEMPLO, SI UN REGISTRO CATASTRAL FISCAL NO ESTÁ ACTUALIZADO, PERO EL NOTARIO CUENTA CON DOCUMENTOS QUE CONTIENEN EL HISTORIAL DE DICHO REGISTRO, COMO EL CASO DE UN FORMULARIO DE ALCABALA, EN DONDE APARECE LA MATRÍCULA DEL ANTERIOR PROPIETARIO, EL NOTARIO

PREVIAMENTE VERIFICA SI LA DOCUMENTACIÓN FISCAL ESTÁ CORRECTA PARA LUEGO PRESENTAR EL EXPEDIENTE RESPECTIVO, SOLICITANDO LA ACTUALIZACIÓN DEL REFERIDO REGISTRO. ES IMPORTANTE CONOCER LA DOCUMENTACIÓN FISCAL QUE AUNQUE ANTIGUA, ES DE MUCHA UTILIDAD PARA LA FUNCIÓN NOTARIAL.

OPTITUARIO CITADÓ CAPITULO II

OP. CIT.

SALAS, OSCAR A. DERECHO NOTARIAL DE CENTRO AMÉRICA Y PANAMÁ. PÁGS. 89 Y 90.

MUÑOZ, NERY ROBERTO. INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO NOTARIAL. PÁGS. 23

A LA 26 Y 29 A LA 31.

CAPITULO III

LA ENCUESTA QUE SE PRACTICÓ SOBRE UN TOTAL DE 100 NOTARIOS, REFLEJÓ LOS SIGUIENTES RESULTADOS, SOBRE LA HIPÓTESIS DE QUE LOS NOTARIOS NO CONOCEN EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL:

1) PRIMERA GRÁFICA:

ESTA INDICA EN LA PRIMERA BARRA, EL TOTAL DE LOS NOTARIOS ENCUESTADOS, LOS CUALES FUERON 100.

EN LA SEGUNDA BARRA ESTÁN GRAFICADOS LOS NOTARIOS QUE NO CONOCEN EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL QUE SUMARON 58.

LA TERCERA BARRA, DEMUESTRA A LOS NOTARIOS QUE TIENEN UN CONOCIMIENTO PARCIAL DEL REGISTRO CATASTRAL FISCAL Y SUMARON 28.

LA ÚLTIMA BARRA, INDICA A LOS NOTARIOS QUE SI CONOCEN EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL Y SUMARON 14.

2) SEGUNDA GRÁFICA:

LA GRÁFICA SEGUNDA, ILUSTRAS EL UNIVERSO DE NOTARIOS ENCUESTADOS VISTA DESDE OTRA PERSPECTIVA.

3) TERCERA GRÁFICA:

ESTA GRÁFICA ILUSTRAS LA PROYECCIÓN DE LOS 100 NOTARIOS ENCUESTADOS A LA TOTALIDAD DE NOTARIOS GUATEMALTECOS QUE SUMAN APROXIMADAMENTE 3,000. Y AL SACAR LA PROPORCIONALIDAD DE LOS MISMOS, NOS DAN LOS SIGUIENTES RESULTADOS:

LA PRIMERA BARRA NOS INDICA LA TOTALIDAD DE NOTARIOS GUATEMALTECOS QUE SON 3,000.

LA SEGUNDA BARRA NOS INDICA LOS NOTARIOS QUE NO CONOCEN EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL Y SUMAN 1,740.

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DEL SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central

LA TERCERA BARRA NOS INDICA LOS NOTARIOS QUE TIENEN UN CONOCIMIENTO MUY BUENO ACERCA DE LA INSTITUCIÓN Y NOS DA 840.

Y LA CUARTA BARRA, NOS INDICA A LOS NOTARIOS QUE SI CONOCEN A LA INSTITUCIÓN SUMAN 420.

LA ENCUESTA FUE SENCILLA Y LLEVABA ÚNICAMENTE 10 PREGUNTAS QUE SON SIGUIENTES.

1. QUÉ ENTIENDE UD. POR REGISTRO CATASTRAL FISCAL?
2. CONOCE UD. CÓMO ESTÁ ORGANIZADO EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL?
3. CONOCE UD. EL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO CATASTRAL FISCAL?
4. CONOCE UD. LA LEY O LAS LEYES QUE RIGEN LA INSTITUCIÓN DEL REGISTRO CATASTRAL FISCAL?
5. CONOCE UD. CUÁLES SON LOS RECURSOS TÉCNICOS QUE EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL LE BRINDA AL NOTARIO, PARA LOCALIZAR UN BIEN INMUEBLE?
6. CONOCE UD. CUÁLES SON LAS ACTIVIDADES LEGALES QUE TIENE QUE EJERCER UN NOTARIO ANTE EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL?
7. CONOCE UD. LA NOMENCLATURA MUNICIPAL Y CUAL ES SU OBJETIVO?
8. CONOCE UD. CUÁL ES EL SISTEMA QUE SE DEBE APLICAR EN GUATEMALA PARA MEDIR UN BIEN INMUEBLE, DE ACUERDO CON LA LEY?
9. CONOCE UD. CUÁLES SON LAS OBLIGACIONES DE TIPO FISCAL, POSTERIORES AL FUNCIONAMIENTO DE UNA ESCRITURA PÚBLICA CUYO OBJETO SEAN BIENES INMUEBLES?
10. CONOCE UD. EL DESARROLLO DE LOS TRÁMITES ADMINISTRATIVOS DILIGENCIADOS POR LOS NOTARIOS, ANTE EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL?

LA ENCUESTA PRACTICADA SE CALIFICÓ DE LA MANERA SIGUIENTE:

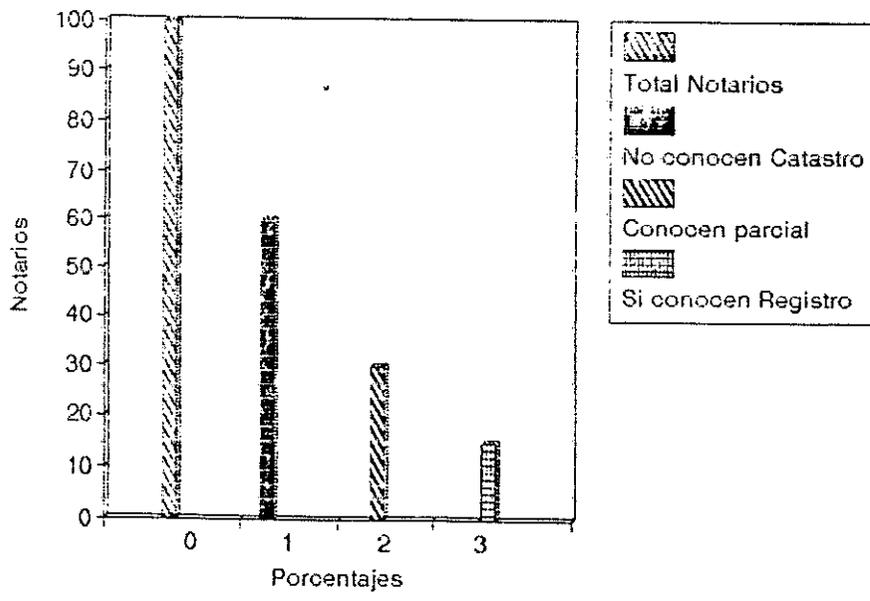
- A. NOTARIOS QUE NO CONOCEN LA INSTITUCIÓN: DE 0 A 2 PREGUNTAS BUENAS.
- B. NOTARIOS QUE CONOCEN PARCIALMENTE LA INSTITUCIÓN: DE 3 A 5 PREGUNTAS BUENAS.

BUENAS, Y;

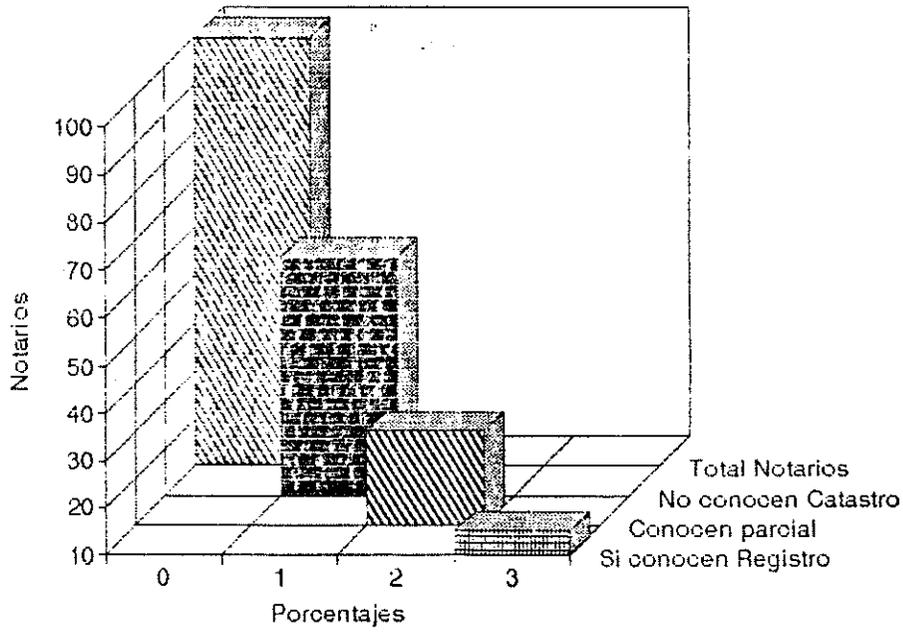
C. NOTARIOS QUE SÍ CONOCEN EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL: DE 6 A 10 PREGUNTAS

BUENAS.

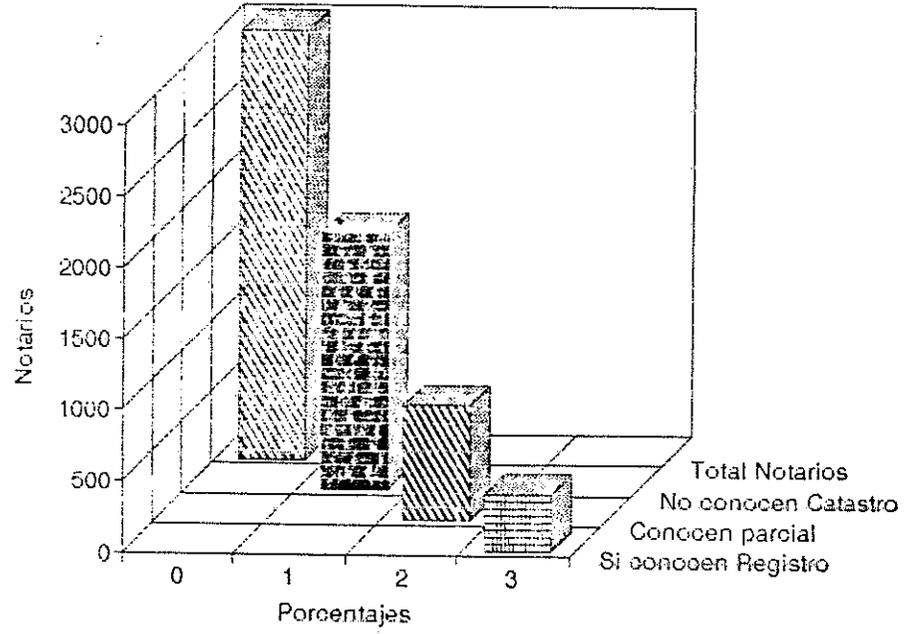
GRAFICA #1
Notarios Encuestados



GRAFICA #2
Notarios Encuestados



GRAFICA # 3
PROYECCION DE LOS NOTARIOS ENCUESTADOS



CAPITULO IV

PROPUESTAS

4.1. TECNICAS Y METODOS A UTILIZAR EL NOTARIO PARA EL USO ADECUADO DEL REGISTRO CATASTRAL FISCAL.

4.1.1. DEFINICION DE LAS PALABRAS TECNICA Y METODO

SIEMPRE TRATANDO DE LLEVAR EL ESQUEMA ANTERIOR, ANALICEMOS LO QUE REFIEREN LOS DICCIONARIOS Y ALGUNOS AUTORES CON RESPECTO A LAS PALABRAS TÉCNICA Y MÉTODO.

TECNICA. EL DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA(13): "(DE TÉCNICO). F. CONJUNTO DE PROCEDIMIENTOS Y RECURSOS DE QUE SE SIRVE UNA CIENCIA O UN ARTE. 2. PERICIA Y HABILIDAD PARA USAR DE ESOS PROCEDIMIENTOS Y RECURSOS".

EL LIBRO METODOS DE INVESTIGACION SOCIAL. DE WILLIAM J. GOODE Y PAUL K. HATT.(14): "TÉCNICAS: EL CONJUNTO DE PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS MEDIANTE LOS CUALES EL SOCIÓLOGO REUNE Y ORDENA SUS DATOS ANTES DE SU MANIPULACIÓN LÓGICA Y ESTADÍSTICA. METODO (DEL LATÍN METHODUS) M. MODO DE DECIR O HACER CON ORDEN UNA COSA. 2. MODO DE OBRAR O PROCEDER, HÁBITO O COSTUMBRE QUE CADA UNO TIENE Y OBSERVA. 3. PROCEDIMIENTO QUE SE SIGUE EN LAS CIENCIAS PARA HALLAR LA VERDAD Y ENSEÑARLA, ES DE DOS MANERAS ANALÍTICO Y SINTÉTICO".

INIDED G. NERICI(15) EN SU OBRA HACIA UNA DIDACTICA GENERAL DINAMICA: "ETIMOLÓGICAMENTE, MÉTODO QUIERE DECIR "CAMINO PARA LLEGAR A UN FIN". REPRESENTA LA MANERA DE CONDUCIR EL PENSAMIENTO O LAS ACCIONES PARA ALCANZAR UN FIN. ES, ASIMISMO, LA DISCIPLINA IMPUESTA AL PENSAMIENTO Y A LAS ACCIONES PARA OBTENER MAYOR EFICIENCIA EN LO QUE SE DESEA REALIZAR".

PUEDE DECIRSE, QUE EL MÉTODO ES EL PLANEAMIENTO GENERAL DE LA ACCIÓN DE ACUERDO

CON UN CRITERIO DETERMINADO Y TENIENDO EN VISTA METAS ESPECÍFICAS.
 LOS CONCEPTOS DE MÉTODO Y TÉCNICA DE ENSEÑANZA NO ESTÁN, TODAVÍA, DEBIDAMENTE
 ESCLARECIDOS; HAY AL RESPECTO, FUERTES CONTROVERSIAS Y CRITERIOS ENCONTRADOS.
 MÉTODO ES MÁS AMPLIO QUE TÉCNICA. LA TÉCNICA ESTÁ MÁS ADSCRITA A LAS FORMAS DE
 PRESENTACIÓN INMEDIATA DE LA MATERIA. TÉCNICA DE ENSEÑANZA TIENE UN SIGNIFICADO
 QUE SE REFIERE A LA MANERA DE UTILIZAR LOS RECURSOS DIDÁCTICOS PARA LA
 EFECTIVIZACIÓN DEL APRENDIZAJE EN EL EDUCANDO. MÉTODO INDICA ASPECTOS GENERALES
 DE ACCIÓN NO ESPECÍFICA; TÉCNICA CONVIENEN AL MODO DE ACTUAR, OBJETIVAMENTE
 PARA ALCANZAR UNA META.

LOS MÉTODOS SEGÚN EL REFERIDO AUTOR SE PUEDEN CLASIFICAR EN FORMA GENERAL DE
 LA MANERA SIGUIENTE:

"EN CUANTO A LA FORMA DE RAZONAMIENTO:

DEDUCTIVO: CUANDO EL ASUNTO ESTUDIADO PROCEDE DE LO GENERAL A LO PARTICULAR.

INDUCTIVO: CUANDO EL ASUNTO ESTUDIADO SE PRESENTA POR MEDIO DE CASOS
 PARTICULARES, SUGIRIÉNDOSE QUE SE DESCUBRA EL PRINCIPIO GENERAL QUE LOS RIGE.

EN CUANTO A LA COORDINACIÓN DE LA MATERIA:

LÓGICO: CUANDO LOS DATOS O LOS HECHOS SON PRESENTADOS EN ORDEN DE ANTECEDENTE Y
 CONSECUENTE, OBEDECIENDO A UNA ESTRUCTURACIÓN DE HECHOS QUE VA DESDE LO MENOS A
 LO MÁS COMPLEJO O DESDE EL ORIGEN A LA ACTUALIDAD. PERO LA PRINCIPAL ORDENACIÓN
 ES DE CAUSA Y EFECTO, EN SECUENCIA INDUCTIVA O DEDUCTIVA.

PSICOLÓGICO: CUANDO LA PRESENTACIÓN DE LOS ELEMENTOS NO SIGUE TANTO UN ORDEN
 LÓGICO COMO UN ORDEN MÁS CERCANO A LOS INTERESES, NECESIDADES Y EXPERIENCIAS DE
 LOS EDUCANDOS. SIGUE CON PREFERENCIA EL CAMINO DE LO CONCRETO A LO ABSTRACTO,
 DE LO PRÓXIMO A LO REMOTO, SIN DETENERSE EN LAS RELACIONES DE ANTECEDENTE O
 CONSECUENTE AL PRESENTAR LOS HECHOS.

¿ CUANTO AL ABORDAJE DEL TEMA DE ESTUDIO .

ANALÍTICO: ESTE MÉTODO IMPLICA EL ANÁLISIS (DEL GRIEGO ANÁLISIS QUE SIGNIFICA DESCOMPOSICIÓN), LA SEPARACIÓN DE UN TODO EN SUS PARTES O EN SUS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS.

SINTÉTICO: IMPLICA LA SÍNTESIS (DEL GRIEGO SYNTHESIS, QUE SIGNIFICA REUNIÓN) "TODO ES UNIÓN DE ELEMENTOS PARA FORMAR UN TODO".

AL FINAL TRATANDO DE DAR EL ENFOQUE DE UN TRATADISTA GUATEMALTECO, COMO LO ES EL LICENCIADO EN PEDAGOGÍA LUIS ARTURO LEMUS DE LEON(16) EN SU OBRA EVALUACIÓN DEL RENDIMIENTO ESCOLAR AL RESPECTO DEL TEMA EXPONE: "MÉTODO ES EL CAMINO PARA LLEGAR A UN FIN, LA MANERA DE HACER BIEN ALGO. EL VOCABLO "HACER BIEN" SIGNIFICA DETERMINAR UN PUNTO DE PARTIDA, UN PUNTO DE MIRA, Y HACER LA CONEXIÓN MÁS EFECTIVA ENTRE ESTOS DOS PUNTOS POR MEDIO DE UNA ACCIÓN SISTEMÁTICA. POR ELLO, EL MÉTODO SE DEFINE COMO EL CONJUNTO DE PROCEDIMIENTOS ADECUADOS PARA ALCANZAR UN FIN DETERMINADO". Y FINALMENTE EL MISMO AUTOR AFIRMA: "A NUESTRO JUICIO SOLO HAY DOS MÉTODOS GENERALES: EL DEDUCTIVO Y EL INDUCTIVO, CON SU CORRESPONDIENTE EPISTEMOLOGÍA: EL INDUCTIVO-DEDUCTIVO; LAS DEMÁS ACTIVIDADES METODOLÓGICAS MÁS AVANZADAS SON PROCEDIMIENTOS O MÉTODOS PARTICULARES PARA REALIZAR EL MÉTODO GENERAL.

EL MÉTODO DEDUCTIVO CONSISTE EN UNA FORMA DE RAZONAMIENTO LÓGICO QUE PARTIENDO DE UNA LEY O VERDAD GENERAL (CONOCIMIENTO O SUPUESTO) LLEGA A LOS CASOS O HECHOS PARTICULARES (LO DESCONOCIDO). EL MÉTODO INDUCTIVO PARTE DE LOS FENÓMENOS OBSERVADOS POR LA EXPERIENCIA PARA CONDUCIR HACIA UN HECHO O VERDAD QUE INCLUYE O APLICABLE A TODOS LOS CASOS PARTICULARES ENCONTRADOS POR OBSERVACIÓN NATURAL, ESPONTÁNEA, O ARTIFICIAL".

DETERMINANDO ESTUDIADO TODOS ESOS CONCEPTOS Y DEFINICIONES QUE SE HAN DADO DE LAS CIENCIAS, TÉCNICAS Y MÉTODOS, VAMOS A CONCRETARNOS AHORA DE APLICAR EN UNA FORMA

PRÁCTICA LO VISTO EN FORMA TEÓRICA, BUSCANDO ADEPTARNOS EN EL CONOCIMIENTO LA INSTITUCIÓN QUE NOS VA A SER ÚTIL EN ESTA OPORTUNIDAD Y APROVECHAR EN FORMA ESE CONOCIMIENTO.

4.1.2. APLICANDO EL MÉTODO SINTÉTICO, O SEA, BUSCANDO IR DE LO PARTICULAR A GENERAL, PODEMOS DECIR QUE EL CATASTRO ESTÁ CONFORMADO POR UN SIN NÚMERO DATOS LOS CUALES SE ENCUENTRAN ARCHIVADOS EN FORMA MANUAL EN LIBROS, DOCUMENTOS GRÁFICAS, FOTOGRAFÍAS, Y ELECTRÓNICAMENTE EN SU SISTEMA DE CÓMPUTO, EL CUAL PERSIGUE SER UN REFLEJO MODERNO Y NOVEDOSO DEL SISTEMA MANUAL.

SE PUEDE PARTIR DE LA IDEA DE VER AL CATASTRO DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL CONTRIBUYENTE (PERSONA NATURAL O COLECTIVA) O DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL INMUEBLE, ÚNICAMENTE CON EL OBJETO DE ESTABLECER QUÉ CANTIDAD DE DATOS SON LOS QUE GENERAN.

4.1.2.1. PARA REGISTRAR UN DATO BIEN DEFINIDO DE UN CONTRIBUYENTE, ES NECESARIO TENER SU NOMBRE COMPLETO, ASÍ COMO CON SU DOCUMENTO DE IDENTIDAD QUE ES LA CÉDULA DE VECINDAD; SI SE TRATA DE UNA PERSONA COLECTIVA, CON SU NOMBRE COMPLETO QUE SE ENCUENTRA EN LA ESCRITURA DE SU CONSTITUCIÓN.

LOS CONTRIBUYENTES MENORES DE EDAD, LOS CUALES SON MUY POCOS POR CIERTO, NO SE IDENTIFICAN MÁS QUE CON SU NOMBRE EN ESTE REGISTRO, Y LOS CONTRIBUYENTES EXTRANJEROS NO SE IDENTIFICAN CON EL PASAPORTE, POSIBLEMENTE PORQUE ESTE DOCUMENTO TIENE UNA VIDA MUY CORTA EN EL ORDEN JURÍDICO, Y HAY QUE ESTAR SIEMPRE RENOVANDO, Y POR ELLO CAMBIA SU NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN.

4.1.2.2. Y PARA LA IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE SE TIENE UN UNIVERSO BASTANTE GRANDE DE DATOS PARA PODERLO IDENTIFICAR, AUNQUE SIEMPRE HAY EN LA PRÁCTICA INMUEBLES QUE CREAN PROBLEMA PARA SU IDENTIFICACIÓN, PUES UN MAL DATADO LUGAR A DUDAS, ESTO SUCEDE CASI A DIARIO, AÚN MÁS QUE CON LOS DATOS DE LO

CONTRIBUYENTES.

4.1.2.2.1. PARTAMOS DE LA NOMENCLATURA MUNICIPAL SI ES UN BIEN URBANO Y QUE EN SU COMPETENCIA MUNICIPAL HA HABIDO UN TRABAJO PREVIO DE IDENTIFICACIÓN POR NOMENCLATURA. SI NO REGULARMENTE SOLO SE IDENTIFICA CON EL NOMBRE DEL BARRIO O LA CALLE EN DONDE ESTÁ SITUADO EL MISMO. CASI NO SE USA IDENTIFICACIÓN POR AVENIDAS EN LOS MUNICIPIOS DEL INTERIOR DEL PAÍS, SOLO CALLES, POR EJEMPLO: CALLE DEL CALVARIO, CALLE DEL CEMENTERIO, CALLE REAL O PRINCIPAL, SEGÚN A DONDE CONDUZCA LA VÍA EN REFERENCIA. Y SI ES FINCA RÚSTICA POR SU NOMBRE. POR LAS COSTUMBRES DE NUESTRO PUEBLO, MUCHAS FINCAS SE IDENTIFICAN CON EL NOMBRE EN UNA FORMA CLARA Y CUANDO NO TIENEN ÉSTE, DA LUGAR A DUDAS CON RESPECTO A LA IDENTIFICACIÓN DE LAS MISMAS, AUNQUE TENGAN NÚMERO DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD. ES POR ELLO QUE ES NECESARIO, SUGERIRLE A LOS NOTARIOS QUE IDENTIFIQUEN LO MEJOR POSIBLE LOS BIENES INMUEBLES.

4.1.2.2.2. EL NÚMERO DE REGISTRO: ESTE ES EL MEDIO MÁS SEGURO PARA IDENTIFICAR UN BIEN INMUEBLE, (AUNQUE SI NO SE TIENE O NO SE CONOCE, PARA ELLO EXISTE PRECISAMENTE EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL, QUIEN SÍ LO ANOTA EN SU ASIENTOS). AQUÍ SÍ ES IMPORTANTE HACER LAS SIGUIENTES OBSERVACIONES:

1.) EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD LE ASIGNA UN NÚMERO A UNA FINCA Y NO MÁS, UTILIZANDO UN FOLIO QUE LA IDENTIFICA, EN TANTO QUE EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL, BAJO EL NÚMERO DE UNA MATRÍCULA FISCAL, PUEDE Y DEBE AMPARAR UNA O VARIAS FINCAS, Y, SI ES ELECTRÓNICAMENTE, ESTÁN APLICANDO EL MISMO SISTEMA, IDENTIFICANDO TODOS LOS BIENES GRAVADOS DE UN CONTRIBUYENTE CON UN SOLO NÚMERO AL QUE DENOMINAN DICANIT.

2.) TAMBIÉN ES IMPORTANTE MENCIONAR QUE EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD UNA FINCA ENTRE MÁS NUEVA ES, SU NUMERACIÓN ES MAYOR, PUES SIGUE EN ORDEN

CORRELATIVO, POR LO MENOS A LO QUE AL LIBRO SE REFIERE, EN TANTO QUE EN LOS REGISTROS CATASTRALES FISCALES MANUALES, UN REGISTRO SE PUEDE CANCELAR Y REABRIR A NOMBRE DE OTRO CONTRIBUYENTE.

4.1.2.2.3. EL ÁREA O SUPERFICIE: EL ARTÍCULO 20 DE LA LEY DEL ORGANISMO JUDICIAL ESTIPULA: "EL USO DEL SISTEMA MÉTRICO DECIMAL ES OBLIGATORIO EN LA REPÚBLICA".

PARTIENDO DE ESA BASE, DEBEMOS COMENTAR QUE EN GUATEMALA, POR SER UN PAÍS PLURICULTURAL EXISTEN UNA VARIEDAD DE SISTEMAS DE MEDICIÓN, AUNQUE POR SUPUESTO, NO ESTÁN AMPARADOS POR LA LEY. ASÍ, EN ALGUNOS LUGARES SE MIDEN LOS INMUEBLES POR CUERDA, TAREA, VARA, MANZANA, CABALLERÍA, ETC., SIN EMBARGO Y COMO AFIRMANDOS, LEGALMENTE SE DEBE MEDIR BAJO EL SISTEMA MÉTRICO DECIMAL.

EN LO QUE RESPECTA A LOS BIENES INMUEBLES RÚSTICOS, PUEDE HACERSE LA MEDICIÓN BAJO EL SISTEMA QUE DIVIDE AL SISTEMA MÉTRICO DECIMAL A ESCALA SUPERIOR BAJO HECTÁREAS, ÁREAS Y CENTIÁREAS, QUE NO ES MÁS QUE IR DIVIDIENDO EL SISTEMA MÉTRICO DECIMAL BAJO SU NUMERACIÓN DE DOS DÍGITOS EN DOS DÍGITOS, ASÍ:

45,000.00M². ES IGUAL A:

4 HECTÁREAS 50 ÁREAS 00.00 CENTIÁREAS

25,514.92M² ES IGUAL A:

2 HECTÁREAS 55 ÁREAS 14.92 CENTIÁREAS.

ESTE SISTEMA DA LUGAR A CONOCER O ENTENDER MEJOR LAS EXTENSIONES DE TIERRA EN LOS INMUEBLES RÚSTICOS A LOS AGRIMENSORES. SIN EMBARGO, ÚNICAMENTE SE DEJA PLASMADO AQUÍ COMO UNA INFORMACIÓN DEL SISTEMA DE MEDICIÓN DE LAS TIERRAS QUE SE ENCUENTRAN UBICADAS EN EL ÁREA RÚSTICA.

4.1.2.2.4. EN RELACIÓN A LA COMPETENCIA MUNICIPAL. DE CONFORMIDAD CON NUESTRO SISTEMA DE COMPETENCIA MUNICIPAL, GUATEMALA ESTÁ DIVIDIDA EN DEPARTAMENTOS Y

TOS EN MUNICIPIOS, LOS MUNICIPIOS EN ALDEAS Y ÉSTAS EN CASERÍOS. SIN EMBARGO MUCHAS PERSONAS SE LES OLVIDA ESTA DISTRIBUCIÓN Y MUCHAS VECES DESCONOCEN QUE A MALA IDENTIFICACIÓN EN RELACIÓN A LA UBICACIÓN MUNICIPAL, DA LUGAR A UNA SERIE DE PROBLEMAS EN CUANTO A SU IDENTIFICACIÓN. ESTOS PROBLEMAS DE COMPETENCIA MUNICIPAL SURGEN CON MAYOR FRECUENCIA EN LOS DEPARTAMENTOS CON MAYOR DENSIDAD DE PUEBLO, COMO LO SON LOS DE GUATEMALA, ESCUINTLA, ALTA VERAPAZ, ETZALTENANGO, SAN MARCOS, HUEHUETENANGO Y CHINALTENANGO, EN DONDE SE MANIFIESTA EL FENÓMENO QUE A MAYOR POBLACIÓN, MAYOR NEGOCIACIÓN DE BIENES INMUEBLES.

CUANDO SE TIENE CONOCIMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE Y SU UBICACIÓN EXACTA, SE PUEDE RECURRER A LOS MAPAS O PLANOS, ASÍ COMO FOTOGRAFÍAS AÉREAS CON QUE CUENTA EL ARCHIVO TÉCNICO, EN DONDE APROXIMADAMENTE HAY DE ESTA CLASE DE DOCUMENTOS, DE UN 30% DEL TERRITORIO NACIONAL.

MUCHAS PERSONAS QUE RECURREN A LA INVESTIGACIÓN DE BIENES INMUEBLES POR MEDIO DEL MENCIONADO ARCHIVO, LOCALIZAN LOS INMUEBLES QUE INVESTIGAN, ASÍ COMO EL NOMBRE DE SUS PROPIETARIOS, EL ÁREA DE LOS BIENES INMUEBLES E INCLUSO LOS NOMBRES DE SUS COLINDANTES.

1.3. FORMA DE LA UTILIZACIÓN DE DATOS DEL REGISTRO CATASTRAL FISCAL:

1.3.1. LOS LIBROS DE MATRÍCULA FISCAL Y REGISTROS CATASTRALES:

LOS PRIMEROS LIBROS DE LA MATRÍCULA FISCAL Y REGISTROS CATASTRALES DATAN DE LA PRIMERA LEY DE CONTRIBUCIONES, DECRETO 1153 DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA, O SEA, A LOS MUNICIPIOS DE 1,933, COMO CONSTA EN LOS ASIENTOS DE LOS MISMOS. TIENEN UN SISTEMA DE MUY FÁCIL COMPRESIÓN, ÚNICAMENTE SE NECESITA CIERTA ORIENTACIÓN PARA LAS PERSONAS NEÓFITAS A FIN DE PODER CONOCER EL MANEJO DE DICHS DOCUMENTOS.

EN EL LADO IZQUIERDO DE LOS FOLIOS, SE ASIENTA EL ACTIVO DE LOS REGISTROS

CATASTRALES, O SEA, EL HABER DE LOS TITULARES DE LOS CONTRIBUYENTES Y CASI TODOS LOS FOLIOS DE LOS RELACIONADOS LIBROS CONTIENEN 24 LÍNEAS CADA UNO. (EN LENGUAJE CATASTRAL CADA LÍNEA DE UN FOLIO SE DENOMINA: "TÉRMINO") CADA TÉRMINO REGISTRA UN INMUEBLE Y, APARECEN LAS SIGUIENTES COLUMNAS:

4.1.3.1.1. FECHA DE CONTRATO: ESTA SE REFIERE A LA FECHA DEL CONTRATO CUANDO EL CONTRIBUYENTE ADQUIRIÓ EL BIEN INMUEBLE QUE FIGURA EN DICHA LÍNEA O TÉRMINO.

4.1.3.1.2. FECHA DE OPERACIÓN: INDICA LA FECHA EN QUE FUE OPERADO EL DOCUMENTO POR MEDIO DEL CUAL SE INSCRIBIÓ EL INMUEBLE EN LOS REGISTROS CATASTRALES.

4.1.3.1.3. DIRECCIÓN O LOCALIZACIÓN: EL NOMBRE DE LA COLUMNA INDICA QUÉ DATO DEBE DE ASENTAR: DIRECCIÓN SI ES UN BIEN INMUEBLE URBANO O SU LOCALIZACIÓN SI ES RÚSTICO.

4.1.3.1.4. FINCA, FOLIO, LIBRO: ÉSTA COLUMNA SE REFIERE A LOS NÚMEROS QUE IDENTIFICAN EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD AL INMUEBLE GRAVADO EN LA REFERIDA LÍNEA O TÉRMINO.

4.1.3.1.5. PROCEDENCIA: LA MISMA INDICA LA RAZÓN DE ESTARSE GRAVANDO LA FINCA EN DICHO TÉRMINO.

4.1.3.1.6. MUNICIPIO: EN ELLA SE ANOTA LA COMPETENCIA MUNICIPAL EN DONDE EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO O LOCALIZADO.

4.1.3.1.7. ÁREA O EXTENSIÓN: ÉSTA COLUMNA SE SUBDIVIDE A LA VEZ EN RÚSTICAS URBANAS, PERO, EL PERSONAL DE LA INSTITUCIÓN NO RESPETA LAS MISMAS. LO QUE SÍ ES IMPORTANTE HACER NOTAR ES QUE HAY OTRA SUBDIVISIÓN EN LA SUBCOLUMNA DE RÚSTICA EN DONDE TITULA HECTÁREAS, ÁREAS Y CENTIÁREAS.

4.1.3.1.8. VALOR DE CADA FINCA: LA MISMA RELACIONA CUÁL ES EL VALOR DEL BIEN INMUEBLE EN DICHO TÉRMINO GRAVADO.

Y, DEL LADO DERECHO SE ASIENTAN LOS DESCARGOS DEL REGISTRO CATASTRAL. EN

NECESARIO HACER LA OBSERVACIÓN QUE CUANDO UN BIEN INMUEBLE HA SIDO CANCELADO POR CUALQUIER CIRCUNSTANCIA DE UN TÉRMINO, LA ÚNICA FÓRMULA QUE SE HA PODIDO UTILIZAR PARA GRAFICAR ESA CANCELACIÓN ES CIRCULANDO EL NÚMERO DE TÉRMINO Y EL VALOR DEL INMUEBLE, LO CUAL CONFIERE CIERTA INSEGURIDAD EN EL MANEJO DE LA INFORMACIÓN REGISTRADA, SOBRE TODO PORQUE EL CUIDADO QUE SE LE DA A LOS LIBROS NO ES EL MÁS APROPIADO. MENCIONO QUE POR CUALQUIER CIRCUNSTANCIA EN VIRTUD DE QUE NO SÓLO PUEDE CANCELARSE POR COMPRA VENTA, SINO POR OTRAS RAZONES, INCLUSO PUEDE SER REINSCRITO EN OTRO TÉRMINO POR DETERMINADA RECTIFICACIÓN. POR EJEMPLO: LA FINCA LAS SECRETARIAS, ESTABA INSCRITA A TÉRMINO 20, PERO, POR UN AVALÚO OFICIAL SE REINSCRIBE A TÉRMINO 24 CON SU NUEVO VALOR FISCAL.

VEAMOS AHORA, CUÁLES SON ESAS COLUMNAS QUE TIENE EL FOLIO DEL LADO DERECHO:

4.1.3.1.9. FECHA DE CONTRATO: SE REFIERE A LA FECHA DEL CONTRATO DEL BIEN INMUEBLE QUE SE ESTÁ DESCARGANDO, ALLÁ EN EL LADO IZQUIERDO ERA EL CARGO AQUÍ ES EL DESCARGO.

4.1.3.1.10. FECHA DE OPERACIÓN: EN ELLA SE ASIENTA LA FECHA DE OPERACIÓN EN QUE SE EFECTUÓ EL DESCARGO.

4.1.3.1.11. NO. DE ORDEN: ÉSTA COLUMNA ES MUY IMPORTANTE, LA MISMA INDICA EL TÉRMINO QUE SE ESTÁ DESCARGANDO DEL LADO IZQUIERDO DEL FOLIO; POR EJEMPLO: EN LA LÍNEA UNO DEL LADO DERECHO DEL FOLIO SE PUEDE ESTAR DESCARGANDO EL TÉRMINO O LÍNEA 15 DEL LADO IZQUIERDO Y EN LA LÍNEA 15 SE PUEDE ESTAR DESCARGANDO EL TÉRMINO 1 Ó 10, INDISTINTANTE; ¿A QUÉ SE DEBE ESE APARENTE DESORDEN EN LA NÚMERICACIÓN DEL LADO DERECHO? SIMPLEMENTE LLEVAN UN ORDEN EN LA FECHA DE OPERACIÓN, O SEA, SIEMPRE LAS OPERACIONES MÁS ANTIGUAS IRAN MÁS ARRIBA DEL FOLIO, NO IMPORTANDO QUE SE ESTÉ DESCARGANDO X O Y TÉRMINO.

4.1.3.1.12. RAZÓN DE LA DEDUCCIÓN: ESTABLECE CUÁL ES EL MOTIVO DE LA OPERACIÓN,

ENTONCES SE ASIENTA ÚNICAMENTE LA PALABRA QUE LA INDICA, ASÍ POR EJEMPLO, PUEDE LEERSE: VENTA, PERMUTA, DONACIÓN, HERENCIA, RECTIFICACIÓN, ETC.

4.1.3.1.13. PASÓ A MATRÍCULA: ESTA COLUMNA ES LA QUE REGISTRA A QUE MATRÍCULA FISCAL SE TRASLADÓ EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA OPERACIÓN DE DESCARGO CATASTRAL QUE SE ESTÁ LEYENDO.

4.1.3.1.14. NOMBRE DEL SUCESOR: AQUÍ SE ANOTA EL NOMBRE DE LA PERSONA QUE A RAÍZ DE LA OPERACIÓN QUE SE ESTÁ INDICANDO, ES EL NUEVO PROPIETARIO DEL BIEN INMUEBLE.

4.1.3.1.15. ÁREA DEDUCIDA: EN ELLA SE ANOTA CUÁL ES EL ÁREA QUE SE ESTÁ DESMEMBRADO DEL BIEN INMUEBLE Y, CUANDO SE ESTÁ TRASLADANDO TODO EL BIEN INMUEBLE, LOS OPERADORES CATASTRALES ACOSTUMBRAN PONER LA PALABRA TODA.

4.1.3.1.16. VALOR DEDUCIDO: ES EL VALOR QUE SE ESTÁ DESCARGANDO DEL CAPITAL TOTAL DE LA MATRÍCULA FISCAL. COMO LO QUE MÁS INTERESA EN LOS REGISTROS CATASTRALES FISCALES ES EL VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES QUE ESTOS GRAVAN, SE APLICA UN PRINCIPIO SENCILLO PERO LÓGICO: A MAYOR ÁREA, MAYOR VALOR, NO SE TOMA EN CUENTA SI ES UNA ÁREA DE UNA FINCA CON CULTIVOS O NO, CON CONSTRUCCIÓN O SIN ELLA, SIMPLEMENTE SE LE CALCULA EL VALOR PROPORCIONAL AL ÁREA DEDUCIDA. ES POR ELLO QUE EN ALGUNAS OPORTUNIDADES ESTE TIPO DE PROCEDIMIENTO EMPLEADO PUEDE SER INJUSTO.

4.1.3.1.17. CAPITAL: ESTA ES LA ÚLTIMA COLUMNA DEL FOLIO Y ELLA REGISTRA CUÁL ES LA SUMA DE LOS BIENES INMUEBLES GRAVADOS.

4.1.4.1. LOS LIBROS DE INDICES: EXISTEN LOS INDICES MANUALES DE PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES. ÉSTOS SE DIVIDEN EN DOS GRUPOS: EL PRIMERO, CONTIENE LAS REGISTROS CATASTRALES DE LOS PROPIETARIOS DE LOS DEPARTAMENTOS DE GUATEMALA Y DE QUETZALTENANGO, LOS CUALES SON LOS DEPARTAMENTOS QUE SE IDENTIFICAN CON UNA

Matricula No. 2115-8 A nombre de: Maria Esperanza Revuelto Cedeia A-1 23014 Condado: Pedro Antonio Tec. Sol

No.	Dirección	Folio	Libro	Precedencia	Municipio	C. A. D. A.	P. I. M. E. A.	F. I. C. N. A.	M. O.	Estado	Par. a	Nombre del	Deducción	Capital
						Área	Valor	Contrato	Oprado	Datos	Dección/Barrieta	Señor	Área	Valor
1	Plaza Nueva	2037	174	2370	T. m. 3700-S. San Mateo P. 120,868.57		25,000.00	02-01-93	28-02-93	1	1461-N	Pedro B. de la Flores	25,000.00	25,000.00
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
11														
12														
13														
14														
15														
16														
17														
18														
19														
20														
21														
22														
23														
24														

GRAFICA DE UN FOLIO DE LA MATRICULA FISCAL

LITERAL, BASÁNDONSE SU ORDEN PARA SU LOCALIZACIÓN EN EL PRIMER APELLIDO D
CONTRIBUYENTE. POR EJEMPLO, EL SEÑOR PEDRO PÉREZ, QUIEN POSEE UN INMUEBLE EN
MUNICIPIO DE PALESTINA DE LOS ALTOS DEL DEPARTAMENTO DE QUETZALTENANGO, TIENE
REGISTRO CATASTRAL ABIERTO CON EL NÚMERO 2233-P DE QUETZALTENANGO.

ES NECESARIO HACER LA OBSERVACIÓN QUE HUBO UN TIEMPO EN QUE SE CONSIGNABA A L
CONTRIBUYENTES CASADAS CON LA INICIAL DEL APELLIDO DEL ESPOSO. ESTÓ GENERÓ UN
SERIE DE PROBLEMAS, YA QUE HABÍAN CONTRIBUYENTES DE ESTE ESTADO CIVIL, QUI
VOLVÍAN A CONTRAER NUPCIAS Y POR LO TANTO SE LES TENÍA QUE CAMBIAR EL NÚMERO I
REGISTRO CATASTRAL, POR CUANTO SE HABÍA CAMBIADO LA INICIAL DE SU APELLIDO I
CASADA Y POR LO TANTO TENÍA QUE VARIARSE EL DATO DE LA IDENTIFICACIÓN TRIBUTARI
DE ESA ÉPOCA. DESPUÉS DE UN TIEMPO, SE ANALIZÓ ESTA DISPOSICIÓN Y FUE CAMBIADA
AHORA SEAN CASADAS O NO LAS CONTRIBUYENTES, SE LES ABRE EL REGISTRO CATASTRAL
CON LA LITERAL DE SU PRIMER APELLIDO. A LA FECHA SON POCAS LAS CONTRIBUYENTE
QUE AÚN TIENEN SU REGISTRO CATASTRAL GRAVADO AL AMPARO DE LA LITERAL DE
APELLIDO DE SU ESPOSO.

Y EL SEGUNDO GRUPO, CONTIENE A LOS DEPARTAMENTOS RESTANTES QUE ÚNICAMENTE S
IDENTIFICAN SUS REGISTROS CATASTRALES CON UN NÚMERO SIN LITERAL.

SE SUGIERE QUE CUANDO SE CONSULTEN ESTOS ÍNDICES SE TENGA MUCHO CUIDADO, PORQUE
ALGUNOS APELLIDOS DAN PROBLEMAS, PRINCIPALMENTE, CUANDO EL OPERADOR QUE GRAVÓ LA
INFORMACIÓN NO TUVO EL CUIDADO DE HACERLO EN FORMA CORRECTA Y CUANDO SE HACE LA
CONSULTA DEL CASO NO SE LOCALIZA DONDE SUPUESTAMENTE DEBERÍA ESTAR, PORQUE LA
COMPUTADORA LO ENVÍO A DONDE DEBE DE IR (RECORDAMOS QUE LAS COMPUTADORAS SON MUY
BUENAS, PERO, TIENEN UN DEFECTO, QUE CREO JAMÁS VAN A SUPERAR, Y ESTE ES QUE NO
PIENSAN) YA SEA MÁS ATRÁS O ADELANTE. POR EJEMPLO: GONZALES LO ARCHIVÓ ANTES,
AUNQUE EL APELLIDO CORRECTO DE LA PERSONA SEA GONZALEZ.

OTRO PROBLEMA QUE GENERAN LOS APELLIDOS EN ESTOS INDICES ES AQUEL EN QUE LOS MISMOS SON COMPUESTOS; POR EJEMPLO: DE LA ROCA, DELA ROCA, DELAROCA O DE LAROCA, TODO DEPENDE DE LA FORMA EN QUE FUE INGRESADO A LA COMPUTADORA. ES POR ELLO QUE ME PERMITO SUGERIR, QUE PARA INVESTIGAR Y NO QUEDARSE CON DUDAS SE REALICE LA INVESTIGACIÓN TOMANDO EN CUENTA ESTOS PEQUEÑOS DETALLES.

4.1.4.2. EL SISTEMA COMPUTARIZADO: ESTE ES UN SISTEMA NOVEDO AUNQUE NO POR ELLO DEJA DE ADOLESCER DE CIERTOS DEFECTOS, AÚN TENIENDO COMO ALIADA A LA TECNOLOGÍA MODERNA. POR EJEMPLO LOS PROBLEMAS QUE SEÑALABA EN EL NÚMERAL ANTERIOR, TAMBIÉN LOS TIENE ESTE SISTEMA, YA QUE PODRÍA DECIRSE QUE UTILIZAN EL MISMO PROCEDIMIENTO PARA GRAVAR LOS NOMBRES DE LOS CONTRIBUYENTES.

OTRO PROBLEMA ES EL DE INVESTIGAR EL ESTADO CATASTRAL DE UN INMUEBLE CUANDO ESTE SE ENCUENTRA EN UN REGISTRO DE UN PROPIETARIO QUE POSEE MUCHOS INMUEBLES. A MI JUICIO NO DISEÑARON UNA BÚSQUEDA DIRECTA Y ELLO LO HACE LENTO Y TORTUOSO, TODA VEZ QUE SE VA BUSCANDO FINCA POR FINCA HASTA LLEGAR A LA QUE SE DESEA INVESTIGAR. ASÍ MISMO, PARA INVESTIGAR LA INFORMACIÓN COMPLETA QUE GRAVA UN REGISTRO CATASTRAL FISCAL COMPUTARIZADO, HAY QUE REVISAR MUCHOS PÁNELES, CUANDO PUDO HABERSE RESUMIDO COMO LO TIENE EL SISTEMA MANUAL.

POR OTRO LADO, ESTE SISTEMA COMPUTARIZADO, AUNQUE NO HA SIDO EL ÚNICO, CUANDO UN CONTRIBUYENTE SOLICITA SU RECIBO PARA PAGAR EL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES, HACE UNA SUMATORIA GENERAL DEL ESTADO CATASTRAL DOS VECES, ELLO ES CONTRAPRODUENTE, PORQUE LO QUE SE NECESITA ES UN SISTEMA ÁGIL Y VERÁZ, PARA ATENDER MEJOR AL PÚBLICO DENTRO DEL CUAL PODEMOS CONFAR A LOS NOTARIOS.

4.1.4.3. EL ARCHIVO TÉCNICO: ESTE CONTIENE TODA LA INFORMACIÓN DEL TRABAJO QUE FUE EFECTUADO POR EL YA DESAPARECIDO PROYECTO DE MAPEO TRIBUTARIO, DESGRACIADAMENTE LAS AUTORIDADES DE DICHA INSTITUCIÓN NO TRABAJARON

PARALELAMENTE LA INFORMACIÓN QUE YA EXISTÍA EN LOS REGISTROS CATASTRALES, SIN QUE LO HICIERON AL FINAL DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO, LO QUE VIÑO A GENERAR DUPLICIDAD EN MUCHOS ASIENTOS, INCLUSO INSCRIBIÉNDOSE DOS VECES UN INMUEBLE EN UNA MISMA MATRÍCULA FISCAL A NOMBRE DEL MISMO CONTRIBUYENTE.

SIN EMBARGO, FUERA DEL SIN NÚMERO DE ERRORES Y EQUIVOCACIONES COMETIDOS, EL ARCHIVO TÉCNICO CONTIENE LA TARJETA CATASTRAL CON LOS DATOS DEL INMUEBLE OBJETO DEL LEVANTAMIENTO CATASTRAL, TOMADOS IN SITU, ASÍ COMO PLANOS, MAPAS Y FOTOGRAFÍAS AÉREAS, LOS CUALES TIENEN MUCHA INFORMACIÓN QUE CONSIDERO AÚN PUEDE SER DE MUCHA UTILIDAD, Y SIN EMBARGO, NO SE UTILIZA PUES ESTÁ ABANDONADO.

LOS DEPARTAMENTOS QUE SE ENCUENTRAN COMPLETAMENTE CATASTRADOS SON LOS SIGUIENTES: ESCUINTLA, SANTA ROSA, SUCHITEPÉQUEZ, EL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, CONTIENE A LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS, ANTE TODO LOS QUE TIENEN INFLUENCIA DEL MUNICIPIO DE GUATEMALA, Y SE ENCUENTRAN CATASTRADAS TODAS LAS CABECERAS DEPARTAMENTALES.

ES POR ELLO, QUE CUANDO SE QUIERE LOCALIZAR AL PROPIETARIO DE UN BIEN INMUEBLE, PUEDE SER DE MUCHA UTILIDAD EL TENER CONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE ESTE ARCHIVO.

4.2. BENEFICIOS QUE PUEDE OBTENER EL NOTARIO DEL REGISTRO CATASTRAL FISCAL:

YA HEMOS AFIRMADO QUE SI EL NOTARIO CONOCE EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL EN TÉRMINOS GENERALES, LOS BENEFICIOS QUE PUEDE OBTENER SON MÚLTIPLES, PERO VEAMOS LOS MÁS IMPORTANTES:

4.2.1. OPERACION CORRECTA DE AVISOS NOTARIALES: SI EL NOTARIO CONOCE EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL Y LOS DATOS QUE CONTIENE EL MISMO, VA A SABER HACER SUS AVISOS DE TRASPASO CON LOS DATOS REQUERIDOS. MUCHOS DE LOS AVISOS DE TRASPASO QUE PRESENTAN LOS NOTARIOS, ADOLESCEN DE UNA SERIE DE ERRORES QUE SON FÁCILES DE

RENDER SI CONOCE LA MENCIONADA INSTITUCIÓN PÚBLICA. UNA GRAN CANTIDAD DE AVISOS NO SON OPERADOS PORQUE LOS MISMOS NO CONTIENEN LA INFORMACIÓN CORRECTA DEBIDAMENTE PARA SER OPERABLE, BASADOS EN LA LEY COMO LO INDICA EL CÓDIGO DE NOTARIADO EN SU ARTÍCULO 38, PERO, A LA VEZ SE PUEDEN PRESENTAR OTROS CASOS QUE SON SEÑALADOS EN DICHO ARTÍCULO.

2.1.1. AVISOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y DE ÁREAS VERDES Y CALLES PRIVADAS: LOS AVISOS DE CONSTITUCIÓN O AMPLIACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, A PESAR DE QUE ÉSTA ES UNA INSTITUCIÓN NUEVA DENTRO DE NUESTRA LEGISLACIÓN, YA QUE APARECE EN EL CÓDIGO CIVIL, VIGENTE DESDE HACE MÁS DE 3 DECADAS, HAN PRODUCIDO A LOS NOTARIOS UNO QUE OTRO PROBLEMA EN LA OPERACIÓN CATASTRAL, ASÍ COMO A LOS CONTRIBUYENTES OBJETOS DE DICHS AVISOS, PRINCIPALMENTE EN LO QUE SE REFIERE A LA SITUACIÓN REGISTRAL FISCAL DE LAS ÁREAS COMUNES.

REGULARMENTE APLICAN DOS SISTEMAS OPERACIONALES PARA DICHAS ÁREAS, PERO, YO ME INCLINO POR LA SEGUNDA, PORQUE ES MÁS SEGURA Y CREA MENOS CONFLICTOS EN RELACIÓN AL PAGO DEL TRIBUTO.

PRIMER SISTEMA ES AQUEL EN EL QUE EL VALOR DE LAS ÁREAS COMUNES SE DEJA PUESTO EN LA FINCA MATRÍZ QUE SOPORTA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, CREYÉNDOSE UN NUEVO REGISTRO CATASTRAL FISCAL A NOMBRE DEL PROPIETARIO QUE INSTITUYÓ EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y AL PRIMER COMPRADOR DE UNA FINCA, POSTERIORMENTE SEGÚN SE VAYA VENDIENDO EL RÉGIMEN, EN EL NUEVO REGISTRO CATASTRAL FISCAL SE VAN AGREGANDO COMO CONDUEÑOS A LOS SUBSIGUIENTES COMPRADORES ASÍ SUCESIVAMENTE, HASTA QUE SE VENDE TOTALMENTE EL RÉGIMEN DESAPARECE EL PRIMER PROPIETARIO. LO QUE MUCHAS VECES SUCEDE ES QUE SI NO ES EL MISMO NOTARIO QUE FACCIÓNÓ TODAS LAS ESCRITURAS DE COMPRA VENTA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, O SIENDO EL MISMO NOTARIO PARA TODOS LOS CONTRATOS DE COMPRA VENTA,

POR UN OLVIDO NO HACE MENCIÓN DE LA PARTE ALÍCUOTA QUE LE CORRESPONDE COMPRADOR DE UNA FINCA Y DICHA PARTE SE QUEDA SIN LA ANOTACIÓN CORRESPONDIENTE. LE OCASIONA PROBLEMAS AL RESTO DE CONDOMINIOS EN EL PAGO DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES. EN TANTO QUE SI EL OPERADOR CATASTRAL SE DA CUENTA DE LA OMISIÓN PUEDE DETENER EL AVISO Y SER RECHAZADO PARA ACLARACIÓN, LO QUE SE VUELVE TORTUOSO TRÁMITE ADMINISTRATIVO. AL FINAL CUESTA MUCHO TIEMPO Y ESFUERZO DEPURAR ESOS REGISTROS CATASTRALES.

EL OTRO SISTEMA ES AQUEL EN QUE DESDE QUE SE DA EL AVISO DE CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL NOTARIO APARTE DE INDICAR EL VALOR ESTIMATIVO DE CADA FINCA, INDICA QUE DENTRO DE DICHO VALOR ESTIMATIVO SE INCLUYE EL VALOR PROPORCIONAL DE LAS ÁREAS COMUNES Y ENTONCES, CUANDO EL NOTARIO DA SUS AVISOS DE TRASPASE POR COMPRA Y VENTA DE LAS FINCAS, SE VAN ABRIENDO LOS REGISTROS CATASTRALES A NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS DE LAS FINCAS Y SE SOBREENTIENDE QUE ALLÍ MISMO VA INCLUIDO EL VALOR DE LAS ÁREAS COMUNES. EN ESTE SISTEMA EL VALOR DE LA FINCA QUE SOPORTA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL QUEDA CON VALOR MENOR PUES SE SOBREENTIENDE QUE DENTRO DEL VALOR PROPORCIONAL DE LAS FINCAS SE INCLUYE EL VALOR ESTIMATIVO DE LAS ÁREAS COMUNES Y A LA VEZ SE HA INCLUIDO EL DE LA FINCA QUE SOPORTA EL RÉGIMEN.

IGUAL COSA SUCEDE EN EL CASO DE LAS ÁREAS COMUNES DE CALLES Y ÁREAS VERDES PRIVADAS, EN LAS COLONIAS MODERNAS QUE SE ESTÁ USANDO ESE SISTEMA, CON LAS CONSECUENCIAS QUE INDICAMOS EN EL CASO PRIMERO. SUGIERO QUE AQUÍ LO PRÁCTICO ES HACER ASOCIACIONES DE VECINOS Y QUE A NOMBRE DE DICHAS ASOCIACIONES SE INSCRIBAN ESAS ÁREAS.

4.2.2. BUSQUEDA DE INFORMACION CON RESPECTO A BIENES INMUEBLES:

EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL TIENE COMO YA HEMOS VISTO, DISTINTAS FORMAS DE

PODERSE ACCESAR Y ELLAS SIRVEN PARA CONOCER LA VERDAD, POR LO MENOS CATASTRAL DE UN INMUEBLE. A LA VEZ PUEDE SERVIRLE DE MARCO DE REFERENCIA PARA CONOCER PRELIMINARMENTE SU SITUACIÓN LEGAL EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, POR LO MENOS EN LO QUE ATAÑE A SU O SUS PROPIETARIOS.

4.2.3. PAGO CORRECTO DEL IMPUESTO QUE GRAVA LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD DE UN INMUEBLE: SI EL NOTARIO, PREVIO A FACCIÓNAR UNA ESCRITURA PÚBLICA CUYO OBJETO SEA UN BIEN INMUEBLE, ASISTE A CONSULTAR SU VALOR FISCAL AL REGISTRO INDICADO, EL NOTARIO VA A SABER ASESORAR A SUS CLIENTES, CON RESPECTO AL MONTO A CUBRIR DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.) EN DICHA TRANSACCIÓN. PERO, LO QUE SUCEDE EN MUCHOS CASOS ES QUE EL VALOR ASIGNADO EN EL CONTRATO AL BIEN ES INFERIOR AL VALOR CATASTRAL FISCAL Y POSTERIORMENTE SE VE EN LA MOLESTIA DE SOLICITAR MÁS DINERO A SUS CLIENTES PARA CUBRIR LA DIFERENCIA DEL REFERIDO IMPUESTO, MÁS MULTAS E INTERESES QUE GENERA DICHA FALTA DE PAGO DE IMPUESTO NO CUBIERTO EN EL MOMENTO EN QUE SE COMPULSÓ EL TESTIMONIO. COMO CONSECUENCIA, SE PROLONGA EL TRÁMITE ADMINISTRATIVO QUE GENERA PÉRDIDA DE TIEMPO Y ESFUERZOS.

4.2.4. ÁREA CORRECTA. EN MUCHOS CASOS SUCEDE QUE AL NOTARIO EL CLIENTE LE LLEVA LAS COLINDANCIAS DE LA FINCA, NO ASÍ SU ÁREA, Y EN ALGUNOS CASOS LE LLEVAN EL ÁREA, PERO NO EN EL SISTEMA MÉTRICO DECIMAL Y DE DICHO BIEN INMUEBLE SE VA A HACER UNA O MÁS DESMEMBRACIONES. PARA SABER CUÁL ES EL ÁREA EN METROS CUADRADOS, EL NOTARIO PUEDE RECURRIR AL REGISTRO CATASTRAL FISCAL A VERIFICAR LA MISMA O SABER SI DICHO DATO ESTÁ CORRECTO EN EL MENCIONADO REGISTRO; SI PODRÁ O NO EN SU OPORTUNIDAD DAR EL AVISO DE DESMEMBRACIÓN PORQUE LOS DATOS ASENTADOS EN EL REFERIDO REGISTRO CON RESPECTO AL ÁREA LO PERMITEN O NO. SI PREVIAMENTE NO HACE DICHA CONSULTA, PUEDA SER QUE AL DAR EL AVISO DE TRASPASO, AL INDICAR EL ÁREA HAYAN DISCREPANCIAS DE LA MISMA ENTRE LA QUE SE ASENTÓ EN LA ESCRITURA

PÚBLICA FACCIÓNADA CON LA QUE TIENE EL INDICADO REGISTRO, Y ENTONCES ES RECHAZADO POR DICHA DISCREPANCIA.

4.2.5. HISTORIA DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES: EN ALGUNOS CASOS ES NECESARIO CONOCER LA HISTORIA DE LOS PROPIETARIOS DE UN BIEN INMUEBLE Y EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD NO SE LOCALIZAN LOS LIBROS QUE CONTIENEN LA MISMA; ENTONCES, EL NOTARIO MUY BIEN PUEDE RECURRIR A CONSULTAR LOS DATOS DEL REGISTRO CATASTRAL FISCAL Y PUEDE PARTIR DEL PROPIETARIO MÁS ANTIGUO AL MÁS RECIENTE O VICEVERSA. ESTO SUCEDE MÚCHO CON LAS LOTIFICACIONES, PORQUE ELLAS CREAN MUCHAS FINCAS NUEVAS Y UNA GRAN CANTIDAD DE PROPIETARIOS ADQUIRENTES DE DICHS BIENES, NO CONOCEN EL NÚMERO DE REGISTRO DE SUS PROPIEDADES Y EL REGISTRO EN ESTUDIO TIENE LA HISTORIA DE LOS MENCIONADOS INMUEBLES.

4.2.6. UBICACION CORRECTA DE UN BIEN INMUEBLE: EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL, EN MUCHOS CASOS DONDE NO SE SABE EXACTAMENTE A QUÉ MUNICIPIO PERTENECE UN INMUEBLE CON EL OBJETO DE HACER SOLICITUD DE LICENCIAS O PAGO DE ALGÚN ARBITRIO, PUEDE Y LE BRINDA LA OPORTUNIDAD AL NOTARIO DE SABER A QUÉ COMPETENCIA MUNICIPAL PERTENECE EL MISMO. ESTE FENÓMENO OCURRE PRINCIPALMENTE EN LOS MUNICIPIOS CIRCUNVECINOS AL DE GUATEMALA. COMO ESTE DEPARTAMENTO ESTÁ CASI TOTALMENTE CATASTRADO Y HABERSE EFECTUADO EL LEVANTAMIENTO CATASTRAL IN SITU, CUANDO EXISTE UNA DUDA AL RESPECTO, EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL CONTIENE LA INFORMACIÓN NECESARIA. Y EN EL RESTO DE LA REPÚBLICA, TODO BIEN INMUEBLE QUE ESTÁ REGISTRADO CATASTRALMENTE TIENE EL DATO DEL MUNICIPIO AL CUAL PERTENECE. CUANDO POR EL CONTRARIO, EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL ES EL QUE TIENE EQUIVOCADA LA COMPETENCIA MUNICIPAL DE UN INMUEBLE, SE RECURRE AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL A EFECTO DE QUE DESPUÉS DE HACER LA INVESTIGACIÓN DE LA LOCALIZACIÓN DE UN INMUEBLE EXTIENDA UNA CONSTANCIA O CERTIFICACIÓN, LA CUAL HARÁ CONSTAR QUE EL

BIEN OBJETO DE LA MODIFICACIÓN CATASTRAL, ESTÁ EN SU COMPETENCIA MUNICIPAL, COMO DICHO DOCUMENTO SE PRACTICA LA RECTIFICACIÓN DEL DATO CATASTRAL EN MENCIÓN.

2.7. CONOCER CUAL ES EL IMPUESTO UNICO SOBRE INMUEBLES A TRIBUTAR: AQUÍ SI ES NECESARIO NOTAR QUE LO LEGAL DEL MONTO DEL IMPUESTO DEBE SER LA SUMA DE LOS VALORES DE LOS INMUEBLES POR CADA CONTRIBUYENTE, PERO, POR DEFICIENCIAS ADMINISTRATIVAS NO SE LLEVA A LA PRÁCTICA EN SU TOTALIDAD ¿POR QUÉ ? PORQUE SE DEBE ABREN MATRÍCULAS FISCALES A LOS CONTRIBUYENTES CUANDO SE DA UN AVISO DE PASADO POR PARTE DE LOS NOTARIOS SIN CONSULTAR, SI YA TIENEN UN REGISTRO CATASTRAL FISCAL ABIERTO, Y SI SE PRACTICA LA CONSULTA, SE ARGUMENTA POR PARTE DEL PERSONAL ADMINISTRATIVO QUE NO SE LOCALIZÓ EL LIBRO EN DONDE ESTÁ DICHO REGISTRO Y PARA NO RETARDAR EL TRÁMITE ADMINISTRATIVO SE ABRE UNO NUEVO.

EN OTROS CASOS, SE BUSCA EVITAR EL PAGO DE LA TASA MAYOR DEL TRIBUTO Y NO SE REGISTRA EL NUEVO BIEN AL REGISTRO CATASTRAL YA ABIERTO, PARA QUE PUEDE EN LA TASA INFERIOR.

ASÍ MISMO, POR EL HECHO DE ESTAR LOS LIBROS EN TANTOS DEPARTAMENTOS ADMINISTRATIVOS QUE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA TIENE, SE DA TAMBIÉN ESTE FENÓMENO.

LO LEGAL ES QUE UN SOLO PROPIETARIO DEBE DE TRIBUTAR POR EL CAPITAL TOTAL DE SUS BIENES INMUEBLES QUE POSEE EN TODA LA REPÚBLICA.

ES IMPORTANTE HACER NOTAR EL HECHO DE QUE UN CONTRIBUYENTE VA A CUBRIR EL IMPUESTO UNICO SOBRE INMUEBLES CUANDO SOLO ÉL ES PROPIETARIO DE UNO O MÁS BIENES INMUEBLES CON UN NÚMERO CATASTRAL; PERO, SI POSEE OTROS BIENES EN COPROPIEDAD, SE LE VA A REGISTRAR UN REGISTRO CATASTRAL FISCAL DISTINTO A AQUEL EN DONDE ES UNICO PROPIETARIO. ESTA ES OTRA FORMA DE EVITAR QUE SE AUMENTE EL CAPITAL A UNA TASA INFERIOR.

EN LOS CASOS DE LAS URBANIZADORAS QUE ESTÁN CONSTRUYENDO COLONIAS CON CALL PRIVADAS LAS CUALES SON PROPIEDAD DE TODOS LOS DUEÑOS DE LAS CASAS DE LA COLONIA CREA UNA SERIE DE PROBLEMAS PARA HACER EFECTIVO EL COBRO Y EL PAGO DEL TRIBUTO YA QUE HABRÁN TANTOS CONTRIBUYENTES BAJO UN MISMO NÚMERO CATASTRAL COMO PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES HAYAN EN LAS REFERIDAS COLONIAS. EJEMPLO: SI UNA URBANIZADORA O LOTIFICADORA VENDE 59 CASAS EN DETERMINADA COLONIA CON CALLS PRIVADAS Y ÁREAS VERDES BAJO EL INDICADO SISTEMA, HABRÁ UN REGISTRO CATASTRAL FISCAL QUE GRAVE DICHAS CALLES Y ÁREAS VERDES CON EL MISMO NÚMERO DE CONDUEÑOS REGULARMENTE SE EMITE EL RECIBO A NOMBRE DE LA PERSONA QUE COMPRÓ EL PRIMER INMUEBLE Y SE ANOTA LA PALABRA "Y CONDUEÑOS". PERO, AL TITULAR ES A QUIEN SE GRAVA CON EL COBRO DEL IMPUESTO.

GENERALMENTE CUANDO EL NOTARIO TIENE DUDA CON RESPECTO A UN COBRO SOBRE DETERMINADO CAPITAL QUE SE LE ESTÁ EFECTUANDO A UN CONTRIBUYENTE QUE EL ASESORADO DEBE DE RECURRIR A LA CONSULTA DEL REGISTRO CATASTRAL FISCAL, PARA SABER A QUIEN SE DEBE DICHO COBRO, Y SI ESTÁ CORRECTO O NO.

COMO EN LA ACTUALIDAD SE TRABAJA CON DOS SISTEMAS DE REGISTRO CATASTRAL FISCALES PARALELOS PRÁCTICAMENTE: POR UN LADO ESTÁ EL SISTEMA DE LOS LIBROS MATRICULARES Y POR EL OTRO, EL QUE SE CREÓ CUANDO SE CONVOCÓ A LOS CONTRIBUYENTES A QUE HICIERAN SU AUTOAVALÚO A FINALES DE 1987, ES NECESARIO RECORDAR QUE PARA EL PAGO DEL TRIBUTO DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES, IMPERA SIEMPRE EL MAYOR VALOR.

4.2.8. SABER LEER LOS DISTINTOS DOCUMENTOS Y SIMBOLOS QUE IDENTIFICAN A ESTOS: EXISTEN UNA SERIE DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS QUE MODIFICAN LA ESTRUCTURA CATASTRAL DE UN REGISTRO, MUCHAS VECES TRASLADANDO LA INFORMACIÓN A OTRA MATRÍCULA FISCAL Y EN OTROS CASOS REINSCRIBIENDO LOS INMUEBLES EN LA MISMA MATRÍCULA.

4.2.8.1. LOS AVISOS MODELOS K. ESTOS SON AVISOS QUE ENVÍA LA MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA AL REGISTRO CATASTRAL FISCAL CON EL OBJETO DE QUE SE AUMENTE EL VALOR DE UNA CONSTRUCCIÓN QUE SE EFECTUÓ SOBRE DETERMINADO BIEN INMUEBLE. EL ERROR QUE VEO EN DICHO AVISO, ES QUE NO INDICA SI HABRÁ DE DEDUCIRSE AL VALOR INSCRITO DEL BIEN INMUEBLE, EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN ANTERIOR, QUE EN MUCHOS CASOS PUEDE TENER UN VALOR SIGNIFICATIVO A NIVEL FISCAL.

EN OTROS CASOS SUCEDE QUE QUIEN SOLICITÓ LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (QUE ES DE DONDE SE DERIVA EL REFERIDO AVISO) LE ASIGNÓ UN VALOR A LA MISMA EL CUAL NO ES CONOCIDO POR EL PROPIETARIO DEL BIEN INMUEBLE, Y CUANDO SE LE NOTIFICA POR PARTE DE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS SI ESTÁ DE ACUERDO O NO CON EL VALOR QUE LLEVA ASIGNADO EL MODELO K, NO SABE SI ALLÍ SE EXCLUYÓ EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN ANTERIOR O NO, Y SIMPLEMENTE ACEPTA LA NOTIFICACIÓN, PORQUE NO ESTÁ INFORMADO SI LO QUE SE LE ESTÁ NOTIFICANDO ES UN VALOR CORRECTO O NO. GENERALMENTE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN SON TRAMITADAS EN LA MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA, POR LOS INGENIEROS ENCARGADOS DE LA OBRA.

4.2.8.2. LOS AVISOS MODELOS G. ESTOS SON LOS AVISOS QUE ENVÍA LA SECCIÓN DE HERENCIAS, LEGADOS Y DONACIONES AL REGISTRO CATASTRAL FISCAL, DESPUÉS DE HABERSE LIQUIDADO EL IMPUESTO QUE GENERÓ LA SUCESIÓN. SUGIERO A LOS NOTARIOS ENCARGADOS DE DICHO TRÁMITE, QUE NO CONFÍEN QUE DICHO AVISO SE OPERE DE OFICIO, PUES NO OBSTANTE QUE DICHA SECCIÓN SOLICITA CERTIFICACIÓN DE LA MATRÍCULA FISCAL, LO QUE SUCEDE MUCHAS VECES ES QUE EL AVISO MODELOS G ES EFECTUADO POR UNA PERSONA QUE NO CONOCE LOS REGISTROS CATASTRALES Y HACE MAL DICHO AVISO. PARA EVITAR LAGUNAS CATASTRALES RECOMIENDO QUE LOS NOTARIOS DEN UN AVISO FACCIÓNADO POR ELLOS.

4.2.8.3. RECTIFICACIONES POR AVALUOS: COMO EL AVALUO PUEDE SER PRACTICADO AL BIEN INMUEBLE POR DISTINTAS INSTITUCIONES, ES NECESARIO SABER CUÁLES SON ÉSTAS.

- 4.2.8.3.1. AVALUOS DEL PROYECTO DE MAPEO TRIBUTARIO: ESTOS COMO YA SE INDICÓ, FUERON OPERADOS POR LOS REGISTROS CATASTRALES POR MEDIO DEL FOMULARIO DENOMINADO F.I.5. (QUÉ SIGNIFICA FORMULARIO INMUEBLES 5 COPIAS).DEL LADO DERECHO DEL FOLIO APARECE EL SELLO DONDE SE HACE CONSTAR QUE LA FINCA FUE REINSCRITA SEGÚN EL ACUERDO GUBERNATIVO DEL 26 DE DICIEMBRE DE 1968 QUE ES EL DE LA CREACIÓN DEL PROYECTO DE MAPEO TRIBUTARIO Y EL NÚMERO DEL AVALÚO.
- 4.2.8.3.2. AVALÚO DE LA MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA: HUBO UN CONVENIO ENTRE LA MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA Y LAS AUTORIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL, POR MEDIO DEL CUAL, LOS AVALÚOS QUE EFECTUÓ AQUELLA SE DEBÍAN DE INSCRIBIR TAMBIÉN EN LOS REGISTROS CATASTRALES. (APARECE DEL LADO DERECHO DEL FOLIO UN SELLO SIMILAR AL INDICADO EN EL NUMERAL ANTERIOR).
- 4.2.8.3.3. AVALUOS OFICIALES: LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES TIENE TAMBIÉN, COMO SU NOMBRE LO INDICA, DENTRO DE SUS FUNCIONES PRACTICAR AVALÚOS A LOS INMUEBLES DE LA REPÚBLICA. GENERALMENTE SE USA UN SELLO QUE DICE AVALÚO DE ESTA DIRECCIÓN GENERAL Y LA RESOLUCIÓN QUE APROBÓ DICHO TRÁMITE.
- 4.2.8.3.4. AVALUOS DE VALUADOR AUTORIZADO: SON AQUELLOS QUE PRACTICAN LOS TÉCNICOS AUTORIZADOS POR EL MINISTERIO DE FINANZAS PÚBLICAS A QUE EJERZAN DICHA ACTIVIDAD. SE USA EL MISMO SELLO MENCIONADO EN EL NUMERAL ANTERIOR PERO, CAMBIANDO LA FRASE POR ESTA DIRECCIÓN GENERAL, POR LA DE VALUADOR AUTORIZADO. ES IMPORTANTE HACER LA OBSERVACIÓN QUE UN BIEN INMUEBLE PUEDE SER INSCRITO POR MEDIO DE LOS AVALÚOS INDICADOS O SER REINSCRITO POR LAS MISMAS CAUSALES .
- DE TODO LO ANTERIOR, ES LO QUE EL NOTARIO PUEDE BENEFICIARSE DEL CONOCIMIENTO DEL REGISTRO CATASTRAL FISCAL, SIN EMBARGO, HAY UNA INFINIDAD DE TRÁMITES Y DILIGENCIAS, PERO, LAS MISMAS SON DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO, LAS CUALES A MI

JUICIO NO SON MATERIA DE ESTUDIO DE LA PRESENTE TESIS.



OPTITUARIO CITADO CAPITULO IV

- 13 OP. CIT.
- 14 GOODE, WILLIAM J. Y HATT, PAUL K. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN SOCIAL. PAG. 14.
- 15 NERICI, INIDEO G. HACIA UNA DIDÁCTICA GENERAL DINAMICA. PAGS. 237 Y 238.
- 16 LEMUS DE LEÓN, LUIS ARTURO. EVALUACIÓN DEL RENDIMIENTO ESCOLAR. PAGS. 30 Y 31.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1.1. CONCLUSIONES:

1.1.1. EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL, ES UNA INSTITUCIÓN PÚBLICA QUE LE BRINDA MUCHAS VENTAJAS A LOS NOTARIOS PARA EL EJERCICIO DE SU PROFESIÓN: LA MISMA LE BRINDA LA OPORTUNIDAD PARA QUE CUANDO TENGA QUE FACILITAR UNA ESCRITURA PÚBLICA CUYO OBJETO SEA UN BIEN INMUEBLE, CONOZCA POR LO MENOS EN PARTE, LAS CUALIDADES DE ÉSTE EN CUANTO A LOS DATOS QUE TIENE REGISTRADOS ESTA INSTITUCIÓN.

1.1.2. LOS NOTARIOS SEGÚN LA ENCUESTA PRACTICADA CONOCEN MUY POCO EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL.

1.1.3. SI LOS NOTARIOS CONOCIERAN MEJOR AL REGISTRO CATASTRAL FISCAL, LAS DIFERENTES FUNCIONES QUE ALLÍ REALIZAN SERÍAN MÁS ÁGILES, POR EL DESCONOCIMIENTO DE TIEMPO, ESFUERZOS E INCLUSO DINERO, PUES LOS TRÁMITES ADMINISTRATIVOS SE VUELVEN ENGORROSOS Y LENTOS DEBIDO MUCHAS VECES A LA FALTA DE INFORMACIÓN DEL NOTARIO Y DE INICIAR BIEN EL TRÁMITE.

1.1.4. SI EL NOTARIO CONOCIERA MEJOR EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL, EN LUGAR DE SER UN OBSTÁCULO EN SUS FUNCIONES, PODRÍA SER DE MEJOR PROVECHO, Y LA MISMA FUNCIÓN NOTARIAL COADYUVARÍA A RESOLVER LA GRAVE CRISIS QUE DICHA INSTITUCIÓN SUFRE ACTUALMENTE.

5.2. RECOMENDACIONES:

5.2.1. QUE EL NOTARIO ESTUDIE MÁS A CONCIENCIA LAS DISTINTAS INSTITUCIONES LEGALES QUE RIGEN LA ACTIVIDAD NOTARIAL, A EFECTO DE SER UN COADYUVANTE EN SOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS DE NUESTRA SOCIEDAD.

5.2.2. QUE EN LOS CURSOS DE DERECHO NOTARIAL IMPARTIDOS EN LAS FACULTADES DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES DE LAS DISTINTAS UNIVERSIDADES DEL PAÍS, PERO PRINCIPALMENTE EN NUESTRA CASA DE ESTUDIOS, SE PRACTIQUEN LABORATORIOS DE FUNCIONAMIENTO DE LAS DISTINTAS INSTITUCIONES LEGALES CON LAS QUE TIENE QUE DESARROLLAR SUS FUNCIONES EL FUTURO NOTARIO.

5.2.3. QUE LOS ALUMNOS CURSANTES DE DERECHO NOTARIAL, HAGAN VISITAS A LAS INSTITUCIONES CUANDO LAS MISMAS ESTÁN EN SUS HORAS DE TRABAJO, A EFECTO DE CONOCER IN SITU, LA FORMA EN QUE SE DESARROLAN Y CUÁL ES SU ORGANIZACIÓN.

5.2.4. SE RECOMIENDA A LOS NOTARIOS EL SIGUIENTE PATRON DE UN AVISO DE TRASPAS DE BIENES INMUEBLES, EL CUAL ESTÁ DISEÑADO EN FORMA SENCILLA, PERO CONTIENE LOS DATOS REQUERIDOS POR EL ARTÍCULO 38 DEL CODIGO DE NOTARIADO, Y A LA VEZ HA SIDO PRUBADO EN LA PRÁCTICA DANDO EXCELENTES RESULTADOS.

5.2.5. QUE EL COLEGIO DE ABOGADOS Y NOTARIOS DE GUATEMALA Y LAS DISTINTAS FACULTADES DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES DE GUATEMALA, COADYUVEN EN LA BÚSQUEDA DE SOLUCIONES A LOS MÚLTIPLES PROBLEMAS ADMINISTRATIVOS QUE OCASIONA EL DESCONOCIMIENTO DE LA LEY Y COLABOREN NO SÓLO CON EL REGISTRO CATASTRAL FISCAL SINO QUE CON TODAS LAS DISTINTAS INSTITUCIONES, BRINDANDO ASESORÍA POR MEDIO DE CURSOS, CONGRESILLOS Y FOROS DE TRABAJO, CON PROFESIONALES QUE TENGAN CONOCIMIENTO DE DICHAS INSTITUCIONES, CON EL OBJETO DE QUE EL PERSONAL DE LAS MISMAS SEA INSTRUIDO EN ASPECTOS BÁSICOS DE LA LEY, YA QUE MUCHOS DE ELLOS SON SORPRENDIDOS POR SUS AUTORIDADES EMANÁNDOLES ÓRDENES QUE NO ESTÁN BASADAS EN LA MISMA, CAUSÁNDOLE MOLESTIAS A LOS NOTARIOS QUE SÍ ESTÁN HACIENDO SUS TRÁMITES DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LAS NORMAS LEGALES.

5.2.6. QUE LOS NOTARIOS SIGAN ESTUDIANDO LAS DISTINTAS INSTITUCIONES JURÍDICAS DEL PAÍS, POR CUANTO EL BUEN CONOCIMIENTO Y PRÁCTICA DEL NOTARIO NO SÓLO CONLLEVARÁ BENEFICIOS AL PROFESIONAL QUE LOS POSEE, SINO QUE TAMBIÉN A SUS CLIENTES Y AL PERSONAL QUE TRABAJA EN LAS MISMAS CON LAS QUE DIA A DIA EL NOTARIO TIENE QUE COMPARTIR SU TRABAJO.

5.2.7. QUE LOS NOTARIOS PREVIAMENTE CONSULTEN EL VALOR CATASTRAL FISCAL DE UN INMUEBLE, ANTES DE COMPULSAR EL TESTIMONIO, PARA TENER LA INFORMACIÓN VERAZ EN CUANTO AL MISMO, PARA EL CORRECTO PAGO DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.).

REGISTRO CATASTRAL FISCAL

BIBLIOGRAFIA

AUTORES

- AGUILAR GIRON, ROLANDO. APLICACIÓN DEL CATASTRO EN LA RECONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD DE EL PROGRESO. INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL. DIVISIÓN DE CATASTRO. GUATEMALA 1,973.
- GOODE, WILLIAM J. Y HATT, PAUL K. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN SOCIAL. TALLERES DE POLIGRÁFICA, S.A. MÉXICO D.F. 1986.
- LEMUS DE LEON, LUIS ARTURO. EVALUACIÓN DEL RENDIMIENTO ESCOLAR. EDITORIAL KAPELUSZ. BUENOS AIRES, ARGENTINA. 1979.
- MUNOZ, NERY ROBERTO. INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO NOTARIAL. TOMO I. 1,991. EDICIONES MAYTE.
- MERICI, IMIDEO G. HACIA UNA DIDÁCTICA GENERAL DINÁMICA. EDITORIAL KAPELUSZ. BUENOS AIRES. 1,982.
- SALAS, OSCAR A. DERECHO NOTARIAL DE CENTRO AMÉRICA Y PANAMA. EDITORIAL COSTA RICA. 1,973.
- VIDES, ADOLFO. LA ENSEÑANZA DEL CATASTRO EN LA UNIVERSIDAD DISTRITAL. CATASTRO Y VALORIZACIÓN. PRIMER SEMINARIO. REV. CÁTEDRA LIBRE. UNIVERSIDAD DISTRITAL. FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS. BOGOTÁ, COLOMBIA. 1,982.

DICCIONARIOS

- DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA. REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. TIPOGRAFÍA DE LA EDITORIAL ESPASA CALPE, S.A. MADRID. 1,975.
- DICCIONARIO DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA. CARDENAS. EDITOR Y DISTRIBUIDOR BOLIVIA 98. FRACCIÓN YAMITIF. LA MECA. TIJUANA, BAJA CALIFORNIA. 1,991.

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central

LEYES

CODIGO DE NOTARIADO. DECRETO 314 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA.

CODIGO CIVIL DE GUATEMALA. DECRETO LEY 106.

CODIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL. DECRETO LEY 107.

LEY DEL IMPUESTO UNICO SOBRE INMUEBLES. DECRETO LEGISLATIVO 62-87 DEL CONGRESO
DE LA REPUBLICA.

LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO. DECRETO LEGISLATIVO 27-92 DEL CONGRESO DE LA
REPUBLICA.

LEY DEL ORGANISMO JUDICIAL. DECRETO LEGISLATIVO 2-89 DEL CONGRESO DE LA
REPUBLICA.

REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO UNICO SOBRE INMUEBLES. ACDO. GUBERNATIVO 451-
88 DEL 28 DE JUNIO DE
1988.