

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

**"LA NECESIDAD DE CONOCIMIENTOS BÁSICOS
DE AGRIMENSURA PARA EFECTOS
REGISTRALES EN LA PRÁCTICA NOTARIAL"**

TESIS

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

Por

DORA ENILSA AVILES RECINOS

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, Febrero de 1999

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

DECANO Lic. José Francisco De Mata Vela
VOCAL I Lic. Saulo De León Estrada
VOCAL II Lic. José Roberto Ména Izeppi
VOCAL III Lic. William René Méndez
VOCAL IV Ing. José Samuel Pereda Saca
VOCAL V Br. José Francisco Peláez Cordero
SECRETARIO Lic. Héctor Anibal De León Velasco

TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL

PRIMERA FASE:

PRESIDENTE: Licda. Silvia Solórzano de Sandoval
VOCAL: Lic. José Eduardo Copulún Sánchez
SECRETARIA: (O) Lic. Héctor Mauricio Rodríguez Argueta

SEGUNDA FASE:

PRESIDENTE: Lic. Saulo De León Estrada
VOCAL: Lic. Marco Junio Martínez
SECRETARIA: (O) Lic. Carlos Manuel Castro

NOTA: Unicamente 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).

18-



Licenciados:

Maria Celsa Menchú Ulin
Juan Carlos López Pacheco
ABOGADOS Y NOTARIOS



4033-98

Guatemala, 16 de noviembre de 1998.

Señor Decano
Facultad de Ciencias Jurídicas y
Sociales de la Universidad
de San Carlos de Guatemala,
Lic. Don José Francisco De Mata Vela
Ciudad Universitaria

FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
SECRETARIA

17 NOV. 1998

RECIBIDO
Horas: 13 Minutos: 20
Oficial:

Señor Decano:

Conforme providencia de esa decanatura de fecha nueve de febrero del año en curso y en mi calidad de asesora de la Tesis de Grado intitulada "NECESIDAD DE CONOCIMIENTOS BASICOS DE AGRIMENSURA PARA EFECTOS REGISTRALES EN LA PRACTICA NOTARIAL" de la Bachiller Dora Enilsa Avilés Recinos, me permito dictaminar de la siguiente manera:

Al trabajo en mención se le hicieron ciertas modificaciones, que a mi criterio consideré convenientes, las cuales en su mayoría fueron atendidas e incorporadas al referido trabajo de Tesis.

La Tesis de Grado de la Bachiller Avilés Recinos, resulta de interés, atendiendo el detallado análisis jurídico y doctrinario relacionado al tema, y su relación con los bienes inmuebles y la aplicación de la agrimensura en Guatemala, llamando la atención especialmente lo referente a la aplicación de tal técnica en el ejercicio de la función notarial.

En virtud de lo anterior, considero que dicho trabajo de tesis, llena los requisitos mínimos que el reglamento de la materia exige y puede ser discutido en Examen Público correspondiente.

Atentamente,

LICDA. MARIA CELSA MENCHU ULIN

Maria Celsa Menchú Ulin de López
ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
Edificio Universitaria, Zona 12
Ciudad de Guatemala, Centroamérica



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y
SOCIALES: Guatemala, veinte de noviembre de mil
novecientos noventa y ocho.-----

Atentamente, pase al LIC. VLADIMIRO GILIELMO RIVERA
MONTEALEGRE para Revisar el trabajo de Tesis de la
Bachiller DORA ENILSA AVILES RECINOS y en oportunidad
emita el dictamen correspondiente.-----

Alhj.

Cum 4/10/98



252



VLADIMIRO GILIELMO RIVERA MONTEALEGRE

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, capital 24 de Diciembre de 1998.

**FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
SECRETARIA**

Señor Decano:

de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Dr. José Francisco de Mata Vela

Universidad Universitaria. Zona 12.

26 ENE. 1999

RECIBIDO

Horas: 13 Minutos: 50

Oficial: _____

Tengo el honor de dirigirme a usted, permitiéndome manifestarle, que en cumplimiento de resolución emanada de su despacho, sobre el particular, en mi calidad de revisor de la tesis " LA NECESIDAD DE CONOCIMIENTOS BASICOS DE AGRIMENSURA PARA EFECTOS REGISTRALES EN LA PRACTICA NOTARIAL " de DORA NILSA AVILES RECINOS ", con intención de presentarla para su examen público para optar al Grado de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales y los títulos de Abogada y Notaria.

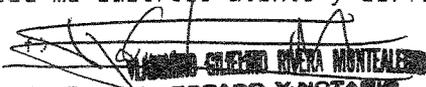
El tema escogido por Dora Enilsa Avilés Recinos, es de una actualidad, relevancia y complejidad indiscutible, por los constantes contratos que modifican los Derechos Reales de Propiedad y de Posesión, que diariamente realizan los Notarios a sea por mandato judicial o a petición de las partes, sin contar con un plano del inmueble o de la fracción objeto del contrato, los que se incriben con imprecisiones y deficiencias de datos, en el Registro General de la Propiedad, que impiden alcanzar la certeza jurídica de las medidas o áreas de los inmuebles.



La Tesis, se encuentra ampliamente documentada y acertadamente se analizan más de quince leyes relacionadas al tema, se ponen ejemplos y se orienta no sólo a los Abogados y Notarios sino a estudiantes, ingenieros y profesionales sobre la Agrimensura, lo cual denota un esfuerzo personal digno de tomarse en cuenta por el suscrito.

Los méritos del trabajo sobrepasan los requisitos mínimos que el reglamento de la materia requiere, por lo que estimo que debe ser aprobada por esa Decanatura.

De usted me suscribo atento y servidor.


~~Alexander Roberto Rivera Montales~~

Profesor de Derecho ~~Administrativo y Notario~~ en Programa
Preparación Permanente para el Examen Técnico Profesional
1.998. Facultad de Derecho. Universidad de San Carlos.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
TEMALÁ



DE CIENCIAS
Y SOCIALES
Notaría, Zona 12
Centroamérica



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES: Guatemala, veintisiete de enero mil novecientos noventa y nueve.-----

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de tesis de la Bachiller DORA ENILSA AVILES RECINOS intitulado " LA NECESIDAD DE CONOCIMIENTOS BASICOS DE AGRIMENSURA PARA EFECTOS REGISTRALES EN LA PRACTICA NOTARIAL ". Artículo 22 del Reglamento de Exámenes Técnico Profesional y Público de Tesis.-----

ALHJ.



DEDICATORIA

A DIOS:
por permitirme alcanzar la meta.

A MIS PADRES:
Francisco Avilés Salguero
(QEPD)
Francisca Recinos de Avilés

A MI ESPOSO:
Erick Raúl Bocanegra Reyes
por su incondicional apoyo

A MIS HIJOS:
Krista Alejandra y
Erick Rodrigo

A MIS HERMANOS

A MIS SUEGROS

Y A MIS CUÑADOS.

A G R A D E C I M I E N T O

A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
EN ESPECIAL A LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES.

I N D I C E

	pág.
INTRODUCCION	1
GENERALIDADES	3
CAPITULO I	
PROPIEDAD:	4
1.1 Definición	4
1.2 Antecedentes	4
1.3 Formas de Propiedad	5
1.4 Formas de Posesión	5
1.5 Bien Inmueble	6
1.6 REGISTRO DE LA PROPIEDAD	7
1.6.1 Definición	7
1.6.2 Antecedentes del Registro de la Propiedad	8
1.6.3 Tipos de Sistemas Registrales	9
1.6.4 Procedimiento de Registro	10
1.6.5 Asiento de Escritura a Libro	12
1.6.6 Primera Inscripción	12
1.7 CATASTRO	14
1.7.1 Definición	14
1.7.2 Antecedentes del término Catastro	14
1.7.3 Modernización Catastral	15
1.7.4 Revaluación	15

CAPITULO II

LA AGRIMENSURA:	16
2.1 Concepto	16
2.2 Etimología	16
2.3 Definición	16
2.4 Antecedentes	17
2.5 Objetivos de la Agrimensura	20
2.6 Características de la Agrimensura	20
2.7 Finalidades de la Agrimensura	20
2.8 Clases de medidas de bienes inmuebles	22
2.9 Enumeración de Sistemas de Agrimensura	23

CAPITULO III

PRINCIPALES LEYES RELACIONADAS CON LA AGRIMENSURA:	26
3.1 Análisis de las principales leyes relacionadas con la Agrimensura	27

CAPITULO IV

UN BREVE ESTUDIO DEL PROCEDIMIENTO DE LA MEDIDA LEGAL EN GUATEMALA:	62
4.1 MEDIDA LEGAL	62
4.2 La Sección de Tierras	63
4.3 Trámite de una Medida Legal ante la Sección de Tierras	64

CAPITULO V

CONOCIMIENTOS BASICOS DE AGRIMENSURA QUE EL NOTARIO DEBE POSEER PARA EFECTOS REGISTRALES	72
5.1 SISTEMA DE MEDIDAS	72
5.1.1 Sistema Métrico Decimal	72
5.1.2 Sistema Español	73
5.1.3 Factores de Reducción a partir del 17 de febrero de 1925 a la fecha.	74
5.1.4 Otras medidas usadas en Guatemala	74
5.2 Orientación de los puntos cardinales	75
5.3 Forma de orientarse en el campo	76
5.4 Forma de interpretar un plano	76
5.5 El Título inscribible	78
5.5.1 La Escritura Pública de Transmisión de dominio	78
5.6 EL PLANO	79
5.6.1 Información General que un plano debe contener para usos Notariales	79
5.6.2 Criterio del Registro de la Propiedad de cuando debe acompañarse un plano	84
5.7 FORMA DE REDACTAR UNA ESCRITURA PUBLICA CON TODOS LOS DATOS QUE LA LEY ESTABLECE, Y SU PLANO CORRESPONDIENTE.	84
CONCLUSIONES	88
RECOMENDACIONES	89
BIBLIOGRAFIA	91
ANEXO FORMACION DE UN EXPEDIENTE DE MEDIDA LEGAL	96

INTRODUCCION

La Propiedad y la posesión de la tierra son temas de gran interés para la población en general, pero mayor importancia tienen los mecanismos que existen para garantizar la tenencia de la tierra, y ésto se logra a través de la correcta medición de la tierra ("Agrimensura") y de su Inscripción en el Registro General de la Propiedad Inmueble.

Esta investigación se orienta hacia la práctica de la medida de la tierra y la práctica notarial para su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Para un mejor entendimiento del tema se ha dividido en cinco capítulos de la manera siguiente:

CAPITULO I. La Propiedad: En el se trata todo lo referente a la Propiedad de bienes Inmuebles, y el procedimiento de Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

CAPITULO II. La Agrimensura: En este capítulo se da a conocer la práctica de la Agrimensura, que no es más que el procedimiento de medida de la tierra, específicamente de fincas rústicas y urbanas; para fines diversos.

CAPITULO III. Principales Leyes relacionadas con la Agrimensura: En este capítulo se hace un breve análisis de las principales leyes que regulan la Agrimensura.

CAPITULO IV. Un Breve estudio del Procedimiento de Medida Legal en Guatemala: En este capítulo se da a conocer el trámite a seguir para efectuar una Medida Legal ante la Sección de Tierras o ante el Instituto Nacional de Transformación Agraria -INTA-.

Capítulo V. Conocimientos Básicos de Agrimensura que el Notario debe poseer para Efectos Registrales en la Práctica Notarial: En este capítulo se condensan algunos de los conocimientos básicos de agrimensura que el Notario debe poseer, para hacer una correcta transcripción de los datos del bien inmueble en el instrumento público, que dará lugar a la inscripción registral.

La presente investigación se realiza con el objeto de cumplir con el requisito de elaborar un trabajo de tesis previo a obtener el título de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales y a la vez aportar al futuro Notario una guía práctica de conocimientos básicos de agrimensura que puedan ayudar a interpretar la medición de terrenos (fincas rústicas o urbanas), la descripción del lindero, así como reconocer sus límites, ubicarlo en el campo, é interpretar un plano; conocimientos que en determinado momento coadyuven a una mejor inscripción de los bienes inmuebles en el Registro General de la Propiedad Inmueble.

En el presente trabajo de investigación se hace énfasis en la necesidad de acompañar un plano al Registro de la Propiedad Inmueble con cada uno de los instrumentos públicos que den lugar a una nueva inscripción de dominio. En dicho plano deberán observarse todas las modificaciones que haya sufrido el bien inmueble, y esto hará que la inscripción sea más exacta.

GENERALIDADES:

Es del conocimiento de todos los usuarios del Registro de la Propiedad Inmueble que muchas veces las inscripciones registrales de propiedades rústicas o urbanas, presentan errores; tales como: 1. Diferencia del área inscrita con el área física, 2. Falta de coincidencia real del inmueble objeto de transacción con el número de finca, folio y libro donde se efectuó la operación registral, y otros que se derivan de una descripción incompleta de la finca en la escritura pública de transmisión de dominio, en donde muchas veces se omiten requisitos tales como: a) descripción de los puntos cardinales, b) medidas lineales, c) ubicación exacta, d) nombre si lo tuviere, y otros datos que identifiquen debidamente al inmueble; debido a que no se le exige al vendedor un plano de la finca objeto de la venta, y en muchas ocasiones estos errores van a dar lugar a un conflicto de propiedad o de posesión con las respectivas molestias y gastos en que tendrán que incurrir los afectados.

Para tratar de evitar los errores mencionados es importante que el Notario tenga conocimientos básicos de agrimensura, a efecto de que no sólo exija el plano correspondiente actualizado y elaborado por un Ingeniero, sino que además pueda interpretarlo correctamente para poder hacer una descripción exacta del bien inmueble, indicando su ubicación, área, colindancias, rumbos, medidas lineales y que al transcribirlos al protocolo lo haga con esa aptitud, no obstante su protocolización.

Para el presente estudio se consideró importante previo a analizar lo que se refiere a la agrimensura para efectos registrales; hacer un análisis breve sobre la propiedad, por lo que se iniciará definiendo lo que es propiedad.

CAPITULO I.

PROPIEDAD:

1.1 DEFINICION:

Son muchos los autores que definen la Propiedad, por lo que se cita a Manuel Ossorio, quien define la propiedad como "La facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar su devolución cuando se encuentre indebidamente en poder de otro. Cosa que es objeto de dominio, especialmente tratándose de bienes inmuebles".(1)

La Constitución Política de la República de Guatemala en su artículo 39, garantiza la Propiedad Privada como un derecho inherente a la persona humana, estableciendo que toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. Nuestro Código Civil actual, en el artículo 464 define la Propiedad como: "el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes."

Tomando en cuenta las definiciones anteriores se puede concluir diciendo que: Propiedad es un derecho que se tiene sobre un bien que nos pertenece; y que con ese derecho que nos asiste podemos disponer libremente del bien dentro de los límites que nos señala la Ley, para evitar abusos de derecho.

1.2 ANTECEDENTES.

Antiguamente el derecho de propiedad no tenía fronteras, y el propietario abusaba de ese derecho en perjuicio de terceros; Según el autor Español Doctor en Derecho, Angel Ossorio Gallardo, "la Propiedad fué calificada de una manera errónea como el derecho de usar, disfrutar, disponer y vindicar las cosas de la manera más absoluta y aun de la manera más abusiva, cuando el hombre decía que una cosa era suya, ya se podía asegurar que haría con ella lo que le viniese en gana, incluso malbaratarla y destruirla; Para eso era suya, Pero conforme el derecho se fué socializando, hubo de reconocérsele límites y fronteras que escapaban al capricho

(1) Ossorio Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales, Argentina 1981. Pág.619.

Individual; La máxima yo hago con esto lo que quiero porque es mío, vino a ser una máxima de abuso de derecho."(2)

El Código Civil de la República de Guatemala del año 1932 en su artículo 387 establecía que: "La Propiedad es el derecho de gozar y disponer de un bien, sin más limitaciones que las que fijan las leyes; en el artículo 389 establecía que: "El propietario tiene derecho a defender su propiedad por todos los medios que la ley le conceda y de no ser perturbado en ella, sí antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio.

1.3 FORMAS DE PROPIEDAD.

La Propiedad, llamada también dominio doctrinariamente se divide en:

1. Plena: Cuando su titular reúne todos los atributos que la integran;

2. Menos plena o desmembrada: Cuando alguno de ellos, como el uso, el disfrute o la disposición, está en manos de tercera persona; o cuando gravita sobre ella alguna servidumbre; o cuando está comprometida en garantía de otras obligaciones, como en los casos de prenda, hipoteca, empeño de frutos o retención.

1.4 FORMAS DE POSESION.

La Posesión, es la tenencia o goce de un bien con el ánimo de conservarlo para sí.

Doctrinariamente la posesión puede ser de las siguientes formas:

a. POSESION LEGITIMA O DE BUENA FE: Debe adquirirse de buena fe, y además debe ser continua, pacífica, pública y con intención de tener la cosa como suya propia. Se presume que todo poseedor posee para sí y de buena fe, mientras no se pruebe lo contrario.

Es poseedor de buena fe el que ignora que en su título o modo de poseer existe un vicio que lo invalida. (vicio: defecto que anula o invalida un acto o contrato, sea de fondo o de forma).

(2) Ossorio Gallardo, Angel; citado en Enciclopedia Jackson, México.D.F. Tomo IV, pág.99.-

Nuestro Código Civil actual regula en el artículo 622 que: "La buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio".

b. POSESION ILEGITIMA O DE MALA FE:

La posesión es ilegítima cuando se adquiere de mala fe o con violencia o por clandestinidad.

Es poseedor de mala fe según lo establece el Código Civil en el artículo 628, "el que entra en la posesión sin título alguno para poseer; y también el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho".

"La mala fe hay que probarla, a través del proceso legal correspondiente".

Es posesión violenta la que se adquiere por la fuerza o por medio de coacción moral o material contra el poseedor, contra la persona que lo representa o contra quien tiene la cosa a nombre de aquel.

Es clandestina la posesión cuando se obtiene ocultándola al anterior poseedor, o se adquiere mediante título que ha sido simulado o falsificado a sabiendas del adquirente.

1.5 BIEN INMUEBLE:

El Código Civil de 1932 establecía la siguiente clasificación de los bienes inmuebles:

Los Bienes son Inmuebles por su naturaleza, por su incorporación o por su destino.

1. Por su naturaleza: el suelo, el subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y demás substancias minerales, mientras no hubieren sido extraídos, y las aguas que se encuentran en la superficie o dentro de la tierra.

2. Por su incorporación:

- a. Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente;
- b. Los árboles y plantas, mientras estén unidos a la tierra y los frutos no cosechados; y,

c. Todo lo que está adherido al suelo o unido a las construcciones de manera fija, ejemplo: Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

3. Por su destino: Las cosas que el propietario ha puesto en el terreno o construcción, para su aprovechamiento, servicio u ornato, ejemplo: Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos.

Los bienes inmuebles, específica y propiamente dichos, son las tierras y los edificios. Para el desarrollo del presente tema de aquí en adelante entenderemos como bienes inmuebles "Los terrenos" (fincas rústicas y urbanas).

Los propietarios de bienes inmuebles o de derechos reales sobre ellos tienen la facultad de deslindarlos y amojonarlos, para fijar sus límites con los predios contiguos; a través de una medida de un experto, y atendiendo a los títulos de propiedad y a falta de ellos a lo que resulte de la posesión.

1.6 REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

1.6.1 DEFINICION:

Manuel Ossorio define el Registro de la Propiedad como: "Una Institución destinada a inscribir la titulación y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no sólo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta, etc.). Se inscriben asimismo en el Registro los derechos reales que pesan sobre el inmueble".(3)

Según nuestro Código Civil actual "El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones".

(3) Ossorio Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales, Argentina 1981. Pág.655.

En el Registro de la Propiedad Inmueble se reflejan los cambios que ha tenido una finca y toda su historia tal como lo considera Ossorio Gallardo quien lo expresa de la siguiente manera: "En todas partes existe una oficina llamada Registro de la Propiedad Inmueble, donde consta la historia y circunstancias de cada finca. Allí figura la descripción y dimensiones del inmueble; sus títulos de propiedad; sus menoscabos y detracciones (usufructos y servidumbres); sus cargas (hipotecas, usos, habitaciones, reservas de dominio) y todo, cuanto al Inmueble afecta. Y como la Oficina es pública, resulta que toda la historia de la finca se encuentra allí exactamente reflejada y el que acude a tal departamento, sabe cuanto necesita saber del inmueble y puede contratar sobre él con absoluta tranquilidad". (4)

De las definiciones anteriores se puede concluir que El Registro de la Propiedad es una Institución Pública creada por el Estado y organizada para proteger y garantizar el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles.

1.6.2 ANTECEDENTES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

En Guatemala el Registro de la Propiedad, fué creado por el Código Civil de 1877, durante el gobierno de Justo Rufino Barrios; para fomentar y facilitar la inscripción registral de bienes inmuebles.

En un principio tuvo una función meramente administrativa, cuya única función era llevar una cuenta de cada titular. La necesidad de hacerlo público se debió a la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles que hacían imposible conocer la verdadera situación de estos. Entonces se convirtió en un Registro público con miras a dar seguridad jurídica a la titulación inmobiliaria.

Debido al transcurso del tiempo y a la cantidad de operaciones registrales que día a día se realizan, dicha Institución ha venido en detrimento y los trámites para los usuarios resultan lentos y complicados.

En el año de 1996 durante la negociación del Gobierno de Guatemala y La Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca, el gobierno se compromete a promover

(4) Ossorio Gallardo, citado en Enciclopedia Jackson, México, D.F. Tomo IV pág.102.

cambios legislativos que permitan el establecimiento de un sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria.

Debido a ese compromiso adquirido por el gobierno de la República de Guatemala, actualmente el Registro General de la Propiedad a entrado en un proceso de modernización Registral a través de la Comisión Nacional de Reforma Registral cuyos principales objetivos son:

- Salvaguardar la información,
- Automatizar los procesos,
- Dar seguridad jurídica,
- Buen servicio,
- Facilitar el acceso a la información,
- Descentralizar,
- Conservar la información en un medio seguro,
- No búsqueda de libros,
- No pasadas (esto quiere decir que se trata de evitar que los operadores se posesionen de los libros por mucho tiempo, haciendo más difícil su localización, a las personas que acuden a consultarlos).

1.6.3 TIPOS DE SISTEMAS REGISTRALES:

Existen diversos Sistemas registrales, dentro de los cuales se citan los que funcionan en Guatemala:

1. SISTEMA DIFUSIVO:

Este sistema consiste en establecer Registros en todas las jurisdicciones en donde existan autoridades locales, bajo la guarda y custodia de secretarios de las municipalidades. Como ejemplo de este sistema difusivo en Guatemala, el Registro Civil.

2. SISTEMA MEDIO:

Conforme a este sistema se establecen Registros en las capitales de los distritos o cabeceras departamentales, con jurisdicción sobre todo el departamento y con supervisión a nivel nacional, ejemplo: como se está organizando el Sistema de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, para efectos de pago del impuesto territorial.

3. SISTEMA CONCENTRATIVO:

Consiste en reunir en una sola Oficina o Institución varias cabezas de distrito o cabeceras departamentales bajo la misma organización y con recursos comunes, este es el sistema utilizado en Guatemala para el Registro de la Propiedad; ya que actualmente funcionan dos Registros de la Propiedad Inmueble, el de la Zona Central, con sede en la capital, y el de la Ciudad de Quetzaltenango. Sin embargo nuestra Constitución Política establece en el artículo 230, que: "El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio Registro de la Propiedad y el respectivo Catastro Fiscal", debido a este mandato constitucional y al compromiso adquirido por el gobierno, mediante los acuerdos de paz, en donde se compromete a promover cambios que permitan el establecimiento de un sistema de registro descentralizado, multiusuario y eficiente, se espera que en un futuro funcione como Sistema Medio; o sea que hayan oficinas del Registro de la Propiedad Inmueble en todas las cabeceras departamentales con jurisdicción sobre todo el departamento y supervisión a nivel general.

1.6.4 PROCEDIMIENTO DE REGISTRO:

De conformidad con la investigación realizada se constató que el procedimiento de registro en la actualidad se constituye con los siguientes pasos:

10. Entrega de documentos con duplicado en las cajas respectivas, (nueve ventanillas), en donde se realiza el cálculo automático de honorarios; y su

cobro de conformidad con el arancel respectivo. Se le asigna número, fecha y hora de ingreso al documento.

- 2o. Los documentos pasan a Scanning (fotografía de todo el documento; no acepta cambios), para resguardo de la información se tomarán dos copias electrónicas del documento original; una queda archivada en el sistema de cómputo y la otra se guardará en las bóvedas del Banco de Guatemala u otro banco del sistema.
- 3o. Los documentos pasan al Departamento de Precalificación, para constatar que éste llene todos los requisitos de forma, de no ser así deberán regresar a contabilidad para su devolución.
- 4o. El Secretario General hace la separación y reparto de los documentos a los operadores, atendiendo al asunto de que se trate y en forma equitativa, anotándolo en el Libro de Entregas de Documentos, consignando los datos en riguroso orden cronológico, anotando como mínimo: la clave del operador, el número de orden de ingreso del documento, el nombre del presentante, la hora de entrega y fecha, el número de tomo y el número de copia, esto para cuando fuere necesario establecer el derecho de prioridad.
- 5o. Los Operadores reciben los documentos por conocimiento y serán responsables de su custodia. (se pretende que los operadores sean notarios).

Luego de efectuada la operación en el libro respectivo o rechazado el documento si éste no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el operador emitirá la razón correspondiente en el propio documento y lo remitirá para su revisión. (por dos o más notarios que están en cada una de las salas).
- 6o. Los documentos operados y revisados pasan a firma de los Registradores, (propietarios o auxiliares, art. 1225 del Código Civil; reformado por el Decreto 85-97).
- 7o. Firmados los documentos regresan a Contabilidad para su entrega a los interesados, a través de las cajas respectivas.

1.6.5 ASIENTO DE ESCRITURA A LIBRO:

En los libros de Inscripciones del Registro de la Propiedad Inmueble, el asiento de escritura a libro se hace a folio Real. El folio real a diferencia del folio personal es aquel donde van a predominar los datos que identifiquen al bien Inmueble (bien real), como sería número de finca, área, medidas, ubicación etc.

Cada folio contiene dos planas, la primera plana tiene como título la palabra FINCA y como subtítulo DERECHOS REALES, y está compuesta de seis columnas de las cuales están habilitadas cuatro con las siguientes denominaciones: CANCELACIONES, ANOTACIONES PREVENTIVAS, INSCRIPCIONES, DESMEMBRACIONES Y CANCELACIONES. La segunda plana tiene como título la palabra NUMERO, y como subtítulo la palabra HIPOTECAS, está compuesta de cinco columnas, de las cuales están habilitadas tres con las siguientes denominaciones: ANOTACIONES PREVENTIVAS, INSCRIPCIONES, Y CANCELACIONES.

En la columna correspondiente a Inscripciones de DERECHOS REALES, se hará la Inscripción de dominio consignando todos los datos que estipulan los artículos 1130 y 1131 del Código Civil, reformado por el decreto ley 218, y que se analizan en el capítulo III.

Las inscripciones de dominio de un bien inmueble se harán una a continuación de la otra en riguroso orden de número, indicando si es la 1a., 2a. 3a. 4a. 5a. inscripción y así sucesivamente. (ver ejemplo de folio real en pág.13).

1.6.6 PRIMERA INSCRIPCION:

Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro público. Los derechos nacidos extraregistrarmente, al inscribirse, adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, y particularmente por la fuerza probatoria que el Registro les dá.

La Primera Inscripción de un bien inmueble, será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien, de conformidad con el Artículo 1130 Código Civil.

1.7 CATASTRO:

1.7.1 DEFINICION:

Existen varias definiciones de lo que es Catastro, para Manuel Ossorio Catastro es "Un Registro Público en el que se hacen constar datos relativos a la propiedad Inmueble; tales como la cantidad, la calidad y el valor, de esos bienes, los nombres de los propietarios, la situación, extensión, límites y cultivos. Aunque su finalidad característica es la determinación de las contribuciones imponibles, sirve también a efectos estadísticos, civiles y administrativos."(5)

En nuestro medio, Catastro es un registro de los bienes inmuebles, en el que se hacen constar los datos del propietario, y las características del bien inmueble, asignandole un valor que sirve de base para el cálculo del impuesto territorial correspondiente.

1.7.2 ANTECEDENTES DEL TERMINO CATASTRO:

El término Catastro Según el autor Horst Karl, proviene del latín medieval "capitastrum, como una fusión de las palabras "Capitum" y "Registrum" o "capitationis registrum", que según él, es el nombre que recibía el registro de inmuebles gravables. Otro antecedente del término comenta el autor, fue "Catástico" que quiere decir "Lista de ciudadanos con propiedades gravables.(6)

(5) Ossorio Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y sociales, Edición Argentina 1981.pág.115.

(6) Horst Karl Dobner Eberl, Sistemas Catastrales, Editorial Concepto, S.A. México D.F. Págs.4 y 179.

1.7.3 MODERNIZACION CATASTRAL:

Los Acuerdos de Paz obligan a llevar a cabo un levantamiento catastral, debido a la falta de coincidencia entre lo físico y los datos Registrales.

Para fortalecer el Proceso de Paz, el Estado debe saber con certeza la cantidad de bienes inmuebles con que cuenta en el territorio nacional, para ello debe de impulsar la organización de un catastro que provea seguridad jurídica al régimen de propiedad.

El Gobierno para dar cumplimiento a los referidos Acuerdos de Paz ha encomendado a PROTIERRA, que es la comisión que preside el Ministerio de Agricultura para que lleve a cabo el Proceso de reorganización y levantamiento Catastral, que debería iniciarse a más tardar en enero de 1997, tal como lo establecen los acuerdos de Paz en el numeral 38.

1.7.4 REVALUACION:

Debido a que el valor de los bienes inmuebles no se mantiene estático, es preciso realizar periódicamente la revaluación de las propiedades. Para ello es necesario que todas las propiedades de bienes inmuebles estén correctamente medidas y delimitadas.

El procedimiento de medida y remedida de la tierra se hace en base a la Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura y de la Ley de Transformación Agraria. De este procedimiento se hace un breve estudio en el capítulo IV.

CAPITULO II

LA AGRIMENSURA.

Para entrar a conocer directamente la necesidad de conocimientos básicos de agrimensura para efectos registrales en la práctica notarial, es importante conocer el término agrimensura el cual se desarrolla en el presente capítulo.

2.1 CONCEPTO:

El Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia, establece que Agrimensura es "El arte de medir las tierras".(7)

2.2 ETIMOLOGIA:

La palabra AGRIMENSURA está formada por los vocablos AGRI de AGRO referente a el Campo, MENSURA según Ossorio es "Toda acción de medir, más en especial, de fincas rústicas o urbanas, para determinar su cabida o fijar y señalar sus límites". (8)

2.3 DEFINICION:

El Ingeniero Civil y profesor norteamericano Jewell M. Garrelts, al definir la Agrimensura expresa que: "La Agrimensura reúne el conjunto de procedimientos de trabajo que se emplean en la medición de áreas y en la determinación de la posición relativa de puntos situados sobre la superficie terrestre", si el área a medir, expresa el ingeniero Jewell, no excede en mucho de 20 x 20 Kilómetros, puede considerarse como si fuera plana (superficie plana) y no se tiene en cuenta la curvatura de la tierra, correspondiendo a los dominios de la Topografía; Sistema de agrimensura más usado en nuestro medio. En cambio, si las mediciones que se han de efectuar cubren extensiones mayores de la antedicha, en las que, por su importancia, interviene la curvatura terrestre, entramos en el campo de la Geodesia.(9)

(7) Diccionario de la Lengua Española, vigésima primera edición Tomo I, Madrid 1992.

(8) Ossorio Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales, Edición Argentina, pág.462.

(9) Garrelts Jewell M. citado en Enciclopedia Jackson, México D.F., Tomo 8 pág.332.

Entendiéndose que la Geodesia tiene por objeto determinar la figura del globo terrestre o de una parte de él (Continentes, Naciones, mareas, costas y terrenos de gran extensión), y la elaboración de mapas de los mismos, y por lo tanto debe tomarse en cuenta las curvaturas terrestres para poder dibujar las formas en el mapa respectivo. Para el presente estudio no interesa la elaboración de los mapas sino de los planos; por lo tanto la Geodesia se sale del margen de la investigación, únicamente se relaciona como referencia.

Cuando la porción de tierra es menor y no amerita tomar en cuenta la curvatura terrestre, la representación se hace a través de un dibujo denominado "PLANO" y la serie de trabajos y operaciones necesarias para obtenerlo forman la "TOPOGRAFIA", de ella se habla en el presente capítulo, cuando se enumeran los sistemas de agrimensura.

Las operaciones que tienen lugar en la agrimensura, en su mayor parte se reducen a la medición de ángulos (Abertura entre dos líneas) y distancias (Separación entre dos puntos). Cuando se habla en topografía de la distancia entre dos puntos, se entiende que se refiere a la distancia que media entre la proyección horizontal de los mismos, mientras que por diferencia de nivel se entiende la distancia que existe entre los dos planos horizontales que pasan por esos puntos, medida normalmente a ellos. (ver gráfica en pág.18).

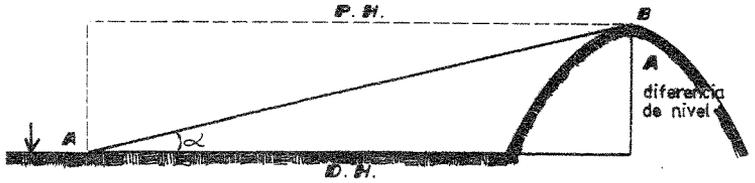
2.4 ANTECEDENTES:

La Agrimensura ha sido una cuestión permanente desde la Conquista cuando España toma posesión de estas tierras. Antes el Rey de España, luego los gobernantes, han debido legislar sobre la tenencia de la tierra su distribución, medición y titulación.

Antes de la existencia del Registro de la Propiedad, había terrenos titulados con intervención del Estado, terrenos con justo título y simples posesiones de hecho.

Los inmuebles que se titularon con la intervención del Estado siempre se midieron por un Ingeniero, y bajo requisitos bastante estrictos; prueba de ello son los planos existentes en el Archivo de Centroamérica. Esto se hacía cuando se trataba de fincas con extensiones

MEDICION DE ANGULOS Y DISTANCIAS EN EL TERRENO



A	Punto A
B	Punto B
D.H.	Distancia Horizontal
A	Diferencia de Nivel
P.H.	Plano Horizontal
α	Angulo
↓	Terrano

mayores, los terrenos de menores extensiones eran medidos en forma empírica y aproximada; debido a que en esa época las vías de comunicación eran muy limitadas y hacían muy difícil la movilización del Ingeniero Agrimensor y el traslado de los instrumentos.

Después de la organización del Registro de la Propiedad, la titulación de inmuebles se hace únicamente a través de dicha Institución. Los reglamentos de Agrimensura se fueron actualizando aprovechando la mayor precisión de los instrumentos de topografía.

En 1894, durante el Gobierno del presidente José María Reina Barrios, se promulgó la Ley Agraria Decreto Gubernativo 483, y entre sus principales disposiciones estaba la de medir con exactitud todo el territorio nacional, para lo cual regula que se organice un cuerpo de Ingenieros Topógrafos Oficiales, exclusivamente para medir toda la superficie de la República; y para levantar el mapa exacto y especial de cada departamento, marcando en el las propiedades pertenecientes a particulares y los lotes baldíos que existían; formándose de esa manera el Catastro General, de indiscutible utilidad.

En 1936, se promulgó la Ley Agraria de la República de Guatemala Decreto 1784, y con ella la ley Reglamentaria para trabajos de Agrimensura, Decreto 1786, durante el gobierno de Jorge Ubico. En esa época estaba vigente el Código Civil Decreto 1932, y era congruente con la Ley Agraria y la Ley Reglamentaria para trabajos de Agrimensura, y por lo tanto coincidieron muy bien con los requerimientos para la obtención de medidas que daban origen a la primera inscripción registral, estas medidas eran realizadas en base a trabajos de Agrimensura elaborados con mucha responsabilidad y basados estrictamente en las leyes.

A pesar de que siempre ha existido legislación en este campo la Titulación de bienes Inmuebles se ha venido deteriorando; quizá por el desconocimiento de las distintas leyes que regulan esta materia, y la poca aplicación de la agrimensura.

En la actualidad las inscripciones registrales están sujetas a diversidad de disposiciones legales contenidas en las distintas leyes que regulan la propiedad inmueble, por ello se realiza un análisis de las principales leyes que se relacionan con el tema, en el capítulo III.

2.5 OBJETIVOS DE LA AGRIMENSURA:

Algunos o los principales objetivos de la agrimensura son:

1. Producir títulos precisos y legítimos, evitando que en la inscripción registral se consignen errores de área ubicación y cualquier otro vicio que pudiera dar lugar a un conflicto jurídico de propiedad.
2. hacer planos con descripciones claras, precisas y exactas (medir con meticulosidad la longitud y rumbo de cada lado del polígono, describir la forma de señalización de cada lindero).
3. Evitar las medidas hechas de forma empírica, sin conocimientos y sin instrumentos de Topografía.

2.6 CARACTERISTICAS DE LA AGRIMENSURA:

1. Es Científica: Porque no se basa en conocimientos empíricos, sino en datos exactos obtenidos a través de procedimientos y cálculos matemáticos ya realizados y comprobados.
2. Es técnica: Porque en sus procedimientos utiliza recursos humanos e instrumentos de topografía.
3. Es práctica: porque requiere de conocimientos de un profesional de la materia y de el ejercicio y aplicación de tales conocimientos.

2.7 FINALIDADES DE LA AGRIMENSURA:

Después de haber realizado una cuidadosa investigación sobre el tema de la Agrimensura, en las instituciones que regulan este procedimiento, y con profesionales y expertos en la materia; como lo era el Ingeniero Mario Rivera Guzmán, se pudo establecer que las finalidades de la agrimensura pueden ser diversas, dentro de ellas se enumeran las siguientes:

1. Medir un terreno baldío, con el fin de inscribirlo en el Registro de la Propiedad a favor del Estado, esto se hace a través del Instituto Nacional de Transformación Agraria -INTA-.

2. Parcelar un Inmueble (Rústico o Urbano) perteneciente al Estado, y dárselos a sus pobladores, también se hace por medio del INTA.
3. Medir un terreno en posesión particular, adquirido por justo título, con fines de titulación supletoria, de conformidad con la ley.
4. Parcelar un terreno particular (rústico o urbano). a solicitud del interesado.
5. Hacer la partición de un inmueble con fines de distribuirlo entre sus copropietarios.
6. Hacer una remedida de varios inmuebles que formen un solo cuerpo (que estan contiguos), para unificar en el Registro de la Propiedad varias fincas inscritas.
7. Deslindar en el campo (área rural o urbana) una fracción de otra, con el fin de producir una desmembración en el Registro de la Propiedad.
8. Trazar en el campo y constituir en el Registro una servidumbre de cualquier naturaleza, ya sea por solicitud del propietario o del usuario del bien inmueble que la sufre.
9. Remedir una finca con fines de titular excesos, conforme lo establecido en la ley de Transformación Agraria, esto se hace a través de una medida legal y el órgano competente es la Sección de Tierras, dependencia del Ministerio de Gobernación.
10. Remedir una finca con fines de hacerle enmiendas a sus límites o cualquier corrección a la Primera inscripción registral, con el acuerdo de todos los partícipes, y a través de una medida legal.
11. Rectificar linderos constituidos por ríos que cambien su cauce, o por la apertura de nuevos caminos que hubiesen constituido límites.
12. Enmendar inscripciones registrales, como consecuencia de linderos alterados por cualquier tipo de accesión.
13. Remedir un inmueble para verificar entre comprador y vendedor, si su área está de acuerdo con lo indicado en el Registro de la Propiedad.

14. Medir inmuebles sujetos a expropiación por parte de entidades del Estado.
15. Hacer cualquier medida dentro de un expertaje judicial, o medios científicos de prueba. Etc. (10)

2.8 CLASES DE MEDIDAS DE BIENES INMUEBLES:

Por medida se entiende, la acción de medir y establecer las dimensiones del bien inmueble.

Es importante conocer las clases de medidas que existen en nuestro medio, las cuales de conformidad con la clasificación que hace el Ingeniero guatemalteco Mario Rivera Guzmán en su documento "Titulación Inmobiliaria", son las siguientes:

1. MEDIDAS OFICIALES: Son las que se hacen con orden de cualquier oficina pública. Ejemplo por orden del INTA.
2. MEDIDAS LEGALES: Se harán con la intervención de la Sección de Tierras. Tendrán los siguientes objetivos:
 - a) Enmendar inscripciones Registrales.
 - b) Remedida y titulación de excesos.
 - c) Conciliar con algún colindante conflictos de límites. Etc.
3. MEDIDAS JUDICIALES: Se harán con orden de un Juez, como parte de algún expertaje o medios científicos de prueba dentro de un proceso. Deberá solicitarse el expertaje dentro de pruebas anticipadas ya que muchas veces con sólo practicar dicha diligencia se resuelven conciliatoriamente conflictos de tierra; evitando el desgaste de un proceso de cognición.
4. MEDIDAS PARA PARTICIONES: El Tribunal nombra a un Notario partidor, dicho notario contratará a un Ingeniero Medidor, quien efectuará la partición con discernimiento del cargo.

(10) Rivera Guzmán, Mario (Ing) "TITULACION INMOBILIARIA" pág.14.

5. MEDIDAS NOTARIALES: Son las que practica el Ingeniero por encargo de un Notario para generar una primera Inscripción Registral.
6. MEDIDAS INFORMATIVAS: Son medidas que no afectarán derechos de propiedad en perjuicio de terceros, entre sus múltiples usos se pueden mencionar:
- a) Medir un lindero o polígono que está en posesión, para comparar con los planos que forman el título de Propiedad.
 - b) Para ilustrar con claridad los hechos dentro de una diligencia de pruebas anticipadas o como parte de una demanda o querrela.
 - c) Para determinar la extensión superficial de una finca.
 - d) Para hacer planos de curvas de nivel, trazos de carreteras ú otras obras. (11)

2.9 ENUMERACION DE SISTEMAS DE AGRIMENSURA:

Por Sistemas se entiende el conjunto de procedimientos ordenados y armónicos que se utilizan para desarrollar una técnica.

En Agrimensura existen diversos sistemas de medidas, de los cuales para el efecto del presente trabajo de investigación, enumeraremos los que con más frecuencia se utilizan en Guatemala.

1. TOPOGRAFIA: Según el Ingeniero Francisco Nilleb "Es la serie de trabajos y operaciones necesarias para obtener un plano". (12)

Para la realización de un trabajo de topografía es necesario llevar a cabo los siguientes pasos:

- (11) Rivera Guzmán, Mario (Ing.) "TITULACION INMOBILIARIA" pág.28.
- (12) Nilleb, Francisco (Ing),"APUNTES DE TOPOGRAFIA I". Facultad de Ingeniería USAC,pág.1.

- a. Trabajos de Campo: Son todos aquellos que se efectúan estando en el campo, su importancia es primordial, cualquier error cometido aquí va a repercutir en el momento de hacer los cálculos o el dibujo, para ello se utilizan instrumentos tales como el Teodolito, que es el más importante, con el cual se miden ángulos sobre dos planos; el horizontal y el vertical, Brújulas, Niveles y otros instrumentos electrónicos que sirven para medir grandes distancias.
- b. Trabajos de Gabinete: Comprende los cálculos efectuados y el dibujo del plano.
- c. Diseño: Es parte del trabajo de gabinete; en esta fase se elabora el proyecto sobre los datos y cálculos emanados de la fase anterior.
- d. Localización: Se denomina así a la serie de operaciones que se hacen para colocar en el campo los datos del diseño.
- e. Replanteo: Comprende las operaciones de campo para colocar nuevamente las estacas perdidas de una línea ya localizada con anterioridad.
- f. Amojonamiento: Consiste en fijar los monumentos permanentes en los linderos de una propiedad.

2. FOTOGRAMETRIA: Como expone el Ingeniero Sueco Carl Olof en su libro Topografía y Fotogrametría en la Práctica Moderna; "Fotogrametría Es un Sistema de medición por medio de fotografías, que aun cuando hace ya tiempo que empezó a usarse para la elaboración de planos a diferentes escalas, sus métodos han avanzado con gran rapidez".(13)

En nuestro medio se utiliza este sistema de fotografías aéreas para la elaboración de planos cartográficos, de grandes extensiones de terreno, los cuales se obtienen uniendo las fotografías en donde se puede precisar la configuración del polígono, las extensiones pueden medirse en el plano, así como también pueden determinarse los límites con los colindantes y la ubicación del terreno.

(13) Olof Ternaryd, Carl y Lundin, Eliz, "TOPOGRAFIA Y FOTOGRAMETRIA EN LA PRACTICA MODERNA", México.P.9

3. SATELITE: Actualmente existen en el espacio satélites especiales para hacer trabajos cartográficos de alta precisión. Según el Ingeniero Rivera Guzmán estos satélites funcionan de la manera siguiente: "En cada uno de los esquineros de un inmueble, se coloca sucesivamente un instrumento que recibe señales de estos satélites, y por medio de las mismas se puede establecer con gran precisión la posición geográfica del esquinero, sobre el cual está centrado el instrumento. Posteriormente por medio de cálculos trigonométricos, (que se utilizan para medición de distancias largas, cuando ya no es posible distinguir los centímetros) se deducen las medidas exactas de cada lindero su rumbo y la extensión superficial del inmueble".(14)

(14) Rivera Guzmán, Mario (Ing), "Titulación Inmobiliaria" pág.28.

C A P I T U L O III.

PRINCIPALES LEYES RELACIONADAS CON LA AGRIMENSURA:

- 1) CONSTITUCION POLITICA DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA, MAYO DE 1985.
- 2) CODIGO CIVIL DECRETO LEY NUMERO 106 DEL JEFE DE GOBIERNO ENRIQUE PERALTA AZURDIA, SEPTIEMBRE DE 1963; REFORMADO POR EL DECRETO LEY NUMERO 124-85 DEL JEFE DE ESTADO MEJIA VICTORES, DICIEMBRE DE 1985.
- 3) LEY REGLAMENTARIA PARA TRABAJOS DE AGRIMENSURA DECRETO NUMERO 1786 DEL GENERAL JORGE UBICO, FEBRERO DE 1936.
- 4) ACUERDO GUBERNATIVO 2476 DEL GENERAL JORGE UBICO, DICIEMBRE DE 1940.
- 5) LEY DE TRANSFORMACION AGRARIA DECRETO 1551 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA, DICIEMBRE DE 1962, REFORMADA POR LOS DECRETOS 27-80 Y 54-92 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA.
- 6) LEY DE TITULACION SUPLETORIA DECRETO 49-79 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA, JULIO DE 1979, REFORMADA POR LOS DECRETOS 60-82 Y 128-85.
- 7) LEY DE RECTIFICACION DE AREA DECRETO 125-83 DEL JEFE DE ESTADO MEJIA VICTORES, OCTUBRE DE 1983.
- 8) LEY DE PARCELAMIENTOS URBANOS DECRETO 1427 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA, MARZO DE 1961.
- 9) LEY DE EXPROPIACION DECRETO 5-29 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA, JULIO DE 1948.
- 10) LEY REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO DE LOCALIZACION Y DESMEMBRACION DE DERECHOS SOBRE INMUEBLES PROINDIVISOS, DECRETO 82-84, DEL JEFE DE ESTADO MEJIA VICTORES, JULIO DE 1984.-
- 11) REGLAMENTO DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD ACUERDO GUBERNATIVO NUMERO 359-87, MAYO DE 1987.
- 12) ACUERDO GUBERNATIVO 317-93, COMISION NACIONAL DE REFORMA REGISTRAL, JULIO DE 1993.
- 13) ACUERDO GUBERNATIVO 339-96, ARANCEL GENERAL PARA LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD, OCTUBRE DE 1996.

3.1 ANALISIS DE LAS PRINCIPALES LEYES RELACIONADAS CON LA AGRIMENSURA:

Desde tiempos de la Conquista se empezó a legislar sobre la cuestión agraria y hasta la fecha ha sido la preocupación de todos los Gobiernos.

Actualmente la legislación agraria se encuentra dispersa en diferentes leyes, por lo que muchas veces se desconocen, por ello se hace un análisis de las principales leyes relacionadas con el tema.

1. CONSTITUCION POLITICA DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA.

Nuestra Constitución Política actual referente a la Propiedad Privada establece normas atinentes y que es importante analizar como sigue:

Artículo 39 "garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley". Este precepto de alguna manera limita a los propietarios, para evitar abusos de derecho, en protección a los usos comunes y a las necesidades sociales.

Luego establece que "el Estado garantiza el ejercicio de este derecho y que deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos". Este precepto determina las bases para la creación del Registro General de la Propiedad como una Institución de derecho encaminada a la protección de la Propiedad privada; se organiza, funciona y rige por la Constitución Política de la República, El Código Civil y su propio reglamento.

Asimismo en el Artículo 40 establece que "en casos concretos, la Propiedad Privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio Social o interés público debidamente comprobados". Aquí vuelve a proteger los intereses comunes los cuales prevalecen sobre el interés particular.

También establece que "la Expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, (Ley de Expropiación) y que el bien afectado se justipreciará

por expertos tomando como base su valor actual....(ver análisis artículo 20A Ley de Expropiación pág.55).

El Artículo 41, del mismo cuerpo legal establece la Protección al derecho de Propiedad, indicando que "por causa de actividad o delito Político no puede limitarse el derecho de Propiedad en forma alguna". Prohíbe la confiscación de bienes y la imposición de multas confiscatorias.....

2. CODIGO CIVIL DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA.

Luego de haber analizado los artículos que regulan la propiedad en la Constitución Política de la República, se analizan los artículos del Código Civil que tienen mayor relación con el tema "Necesidad de Conocimientos Básicos de Agrimensura para efectos Registrales en la Práctica Notarial".

El Código Civil vigente en Guatemala dentro de su contexto regula a partir del Libro II Los Bienes la Propiedad y demás derechos reales, de la forma siguiente:

En el Artículo 442 nos da el siguiente concepto de bienes: "Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasifican en Inmuebles y Muebles". Entiéndase por Inmuebles los bienes que no pueden trasladarse de un lugar a otro, y muebles los que por su propio medio o por fuerza externa son movibles o transportables de un lugar a otro siempre que en el ordenamiento jurídico no se les haya conferido carácter de inmuebles. En la presente investigación únicamente se tratará los bienes inmuebles.

El Artículo 445 nos dice cuales son los bienes Inmuebles:

inciso lo."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..., la presente investigación se refiere a bienes inmuebles de una forma más específica; fincas rústicas y urbanas y su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

El Código Civil regula las inscripciones de bienes Inmuebles en el Registro General de la Propiedad de la siguiente manera:

En el LIBRO IV
Del Registro de la Propiedad,
TITULO I
De la Inscripción en general
CAPITULO I
De los títulos sujetos a inscripción.

El artículo 1124, establece: "El Registro de la Propiedad es una Institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones".

De esta forma se desarrolla el principio de Publicidad, ya que revela la situación jurídica de los inmuebles, y el fácil acceso del público usuario, teniendo a la vista las inscripciones, anotaciones y cancelaciones de los actos o contratos que sean objeto de inscripción.

El artículo 1125, establece que: "En el Registro se inscribirán:

1o. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;

2o. 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; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

3o. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;

4o. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

5o. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;

6o. (Reformado por el Artículo 78 del Decreto-Ley número 218.) Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;.....

Este artículo da los lineamientos, de que bienes y derechos sobre inmuebles son inscribibles en el Registro de la Propiedad Inmueble.

El artículo 1127, establece que: "La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Los registradores harán toda inscripción, anotación o cancelación, dentro del término de ocho días, contado desde la fecha de recepción del documento. Si éste diere lugar a varias de las operaciones antes indicadas, el término se ampliará en seis días más".

Esto quiere decir que toda persona que tenga interés en que se inscriba un bien o derecho real sobre el mismo, y que debe estar inscrito para asegurarlo y protegerlo, puede pedirlo conforme el procedimiento legal, y el Registrador debe en un término prudencial hacer la inscripción respectiva.

Siguiendo con el análisis del Código Civil en el CAPITULO II, del libro IV, regula lo referente a:
La forma y efectos de la inscripción de la siguiente manera:

El artículo 1130, establece: "La primera Inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien. Dicha inscripción solamente podrá modificarse, ampliarse o enmendarse en los siguientes casos:

- 1o. En virtud de resolución judicial firme;
- 2o. A la presentación de testimonio de escritura pública:
 - a) Cuando los otorgantes de un acto o contrato que haya dado origen a la primera inscripción de un bien mueble, inmueble o derecho real,

comparezcan todos solicitando la modificación, ampliación o enmienda de tal inscripción, por haberse cometido error u omisión en la escritura pública o en documento original; y

- b) Cuando el propietario solicite que se consigne la ubicación o la dirección del inmueble. En estos casos los datos los declarará bajo juramento en la escritura pública correspondiente y el notario transcribirá el documento extendido por la municipalidad respectiva, en el que consta la ubicación o dirección del bien de que se trate y su identificación registral.

3o) En los demás casos que autorice la ley".

Este artículo nos indica en base a que documento se hace la primera inscripción, la cual será en base a título de propiedad o posesión, y determina que se podrá ampliar, modificar o enmendar únicamente en los casos de resolución judicial firme y a la presentación de testimonio de escritura pública y en los casos que expresamente autorice la ley.

En el artículo 1131, establece que: "Toda inscripción expresará:

- 1o. Si la finca es rústica o urbana, su ubicación, indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos, medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección, si los tuviere;
- 2o. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare;
- 3o. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de derechos sobre los bienes que sean objeto de la inscripción;
- 4o. La naturaleza del acto o contrato, la fecha y lugar de éste;
- 5o. Los nombres completos de las personas otorgantes del acto o contrato;

- 6o. El juez, funcionario o notario que autorice el título;
- 7o. La fecha de entrega del documento al Registro con expresión de la hora, el número que le corresponde según el libro de entregas, el número de duplicado y el tomo en que se archivará; y
- 8o. Firma y sello del Registrador, así como el sello del Registro.

Los requisitos a que se refiere el inciso lo., solo serán necesarios en la primera inscripción".....

En estos requisitos también debería de agregarse que al título de propiedad que dará origen a una primera inscripción y para las subsiguientes se acompañe el plano correspondiente de la finca, así quedaría debidamente documentada y podrían verificarse las modificaciones que hubiese sufrido; en todo caso si hubiese sufrido modificaciones, quedando de esta forma mejor identificado el bien inmueble, para una mejor certeza de la operación.

También se cree que si el Registro de la Propiedad tuviera un plano por cada una de las fincas inscritas sería un buen auxiliar para la organización del Catastro Nacional, ya que aportaría datos exactos del Propietario del bien así como el plano en el cual consta su ubicación exacta, modificaciones que hubiere sufrido el bien tales como desmembraciones, gravámenes, servidumbres, mejoras etc.

3. LEY REGLAMENTARIA PARA TRABAJOS DE AGRIMENSURA, DECRETO GUBERNATIVO 1786 DEL PRESIDENTE JORGE UBICO:

Esta ley fue creada en armonía con la Ley Agraria, Se encuentra vigente desde febrero de 1936, fue hecha para Ingenieros Civiles ya que todavía no existía la Facultad de Agronomía, sin embargo en la actualidad se aplica a las dos profesiones, por aceptarlo así el Registro General de la Propiedad.

La ley de Agrimensura que es como se le conoce; es la Ley Reglamentaria que integrada con la Ley de Transformación Agraria, regula la práctica de MEDIDAS

LEGALES de propiedades particulares a tramitarse en la Sección de Tierras dependencia del Ministerio de Gobernación; y de terrenos baldíos propiedad del estado a tramitarse en el Instituto Nacional de Transformación Agraria -INTA-.

Se inicia su análisis en el CAPITULO I, en los artículos del 1 al 10, en donde se establecen los requisitos mínimos para iniciar un expediente de medida legal, dentro de los cuales se mencionan los siguientes:

A) Indica quienes pueden efectuar y revisar trabajos de agrimensura.

El artículo 1, establece que "solamente podrán practicar trabajos de agrimensura y revisión, los Ingenieros que hubieren obtenido su título en la Universidad Nacional y los que obtengan su incorporación en conformidad con la ley".

El artículo 2o, regula lo referente al nombramiento por la Sección de Tierras del Ingeniero Agrimensor.

B) Indica quienes pueden ser testigos de asistencia.

El artículo 3o, establece que "El Ingeniero pondrá enseguida, constancia del nombramiento de dos testigos de asistencia con quienes actuará en sus operaciones, y de cuya aptitud legal y conocimiento debe dar fe...

C) Da la forma y anticipación con que deben ser citados los colindantes y autoridades.

El artículo 5o, hace referencia a la citación de los colidantes que el Ingeniero Agrimensor deberá hacer con tres días de anticipación, para que concurren el día señalado y al punto que se les indique, con los títulos respectivos y demás documentos justificativos de la propiedad. El Ingeniero deberá especificar en la nota; la naturaleza de la operación que se va a practicar, así como el terreno en que se verificará.

El artículo 7o, establece que: Tanto a los menores o incapaces como a los ausentes, se les citará por medio de sus representantes legales, y en su defecto del Ministerio Público, actualmente por medio de la Procuraduría General de la Nación.

D) Da el procedimiento a seguir cuando un colindante no puede asistir.

Los artículos 8, 9 10, regulan la posibilidad de que alguno de los colindantes no pudiera asistir a indicar cual es su lindero, y faculta al Ingeniero para practicar las operaciones necesarias para precisarlo.

Continuando con el análisis en el CAPITULO II, en los artículos del 11 al 34, regula los trabajos de campo y da los lineamientos para realizarlos, así como los requisitos que deben llenarse, los cuales se especifican a continuación:

- a) Efectuar la inspección ocular del terreno.
- b) El enlace topográfico de los mojones.
- c) La medida o levantamiento de linderos.
- d) La determinación de la meridiana astronómica.
- e) La medida de terrenos baldíos.
- f) los casos cuando existan discrepancias entre las partes.
- g) establece equivalencias entre los sistemas de medida, métrico y español.
- h) La elaboración de actas, de reunión de colindantes, inspección ocular y actas de trabajo diario.

En el CAPITULO III, en los artículos del 35 al 42, establece lo relacionado con trabajos de Gabinete, que comprende los cálculos efectuados y el dibujo del plano, condensa todo lo relativo al cálculo que se realiza en Gabinete; fija límites de tolerancia para los errores cometidos durante el levantamiento y da reglas para su compensación.

En el CAPITULO IV, en los artículos 43 y 44 la ley de Agrimensura regula lo concerniente al plano, estableciendo los requisitos mínimos que un plano debe contener.

El artículo 43, expresa que "en todo expediente de medida se agregará un plano en papel tela de calcar. En el plano se consignarán:

- Los mojones y las colindancias con sus nombres,
- El nombre de los terrenos, si lo tuvieren, y el de sus propietarios;
- Los detalles topográficos que sirvan de referencia (ríos, caminos, lagunas, depresiones, cotas, etc);
- Las proyecciones de los meridianos (astronómico y magnético),
- Las escalas (gráfica y numérica),
- La jurisdicción Municipal y el Departamento en que esté ubicado,
- El área métrica y su equivalente en la que sirva de base al título,
- La fecha y la firma del Ingeniero.

El artículo 44, establece que "en el dibujo y levantado del plano, se observarán las siguientes reglas:

10. Las veredas, caminos y carreteras se representarán por una sola línea o por dos paralelas, de puntos o de trazos discontinuos. Las vías férreas por un trazo continuo.
20. Las aguas por líneas continuas de color azul.
30. Los edificios se representarán por sus proyecciones horizontales de color negro o carmín.
40. Los linderos que no estuvieren constituidos por caminos o por aguas, se representarán por una línea continua de color negro.
50. Las curvas de nivel se trazarán de color sepia.
60. Los cultivos, los bosques y la calidad de suelo se representarán por la correspondiente leyenda.

En el CAPITULO V regula en los artículos 45 y 46 la continuación del expediente, estableciendo la obligación de presentar un informe que resuma el trabajo efectuado.

En el CAPITULO VI en los artículos del 47 al 59 regula la Revisión, estableciendo normas para la revisión de los trabajos de agrimensura.

En el CAPITULO VII en los artículos del 60 al 67 regula lo referente al amojonamiento, estableciendo la fijación legal de los mojones, y la obligación de suscribir un acta en presencia de los interesados.

En el CAPITULO VIII, en los artículos del 68 al 88, esta contiene EL ARANCEL PARA TRABAJOS DE AGRIMENSURA.

Estableciendo que los honorarios que perciban los Ingenieros por los trabajos de medidas de terrenos, divisiones, deslindes, amojonamientos, etcétera, serán a convenir libremente con los interesados. Luego establece que, "a falta de estipulación previa y para los efectos legales del caso, dichos honorarios se regularán en quetzales, de la manera siguiente:" y establece una tabla de aranceles que por supuesto ya no se aplica debido a lo ilógico de sus valores, y muchas veces esto es motivo de conflicto entre el interesado y el Ingeniero Agrimensor. Por ello que en la actualidad los honorarios se pactan libremente entre el interesado y el Ingeniero agrimensor de conformidad con el principio de la autonomía de la voluntad, mediante un contrato previo.

El CAPITULO, IX en los artículos del 88 al 92 contiene DISPOSICIONES GENERALES. Contempla la posibilidad de repetir una operación de mensura por haber sido reprobada por la entidad revisora, y para la aplicación de las respectivas sanciones remite a la Ley Agraria que ya fue derogada.

El artículo 91, concretamente establece que: El Decano de la facultad de Ingeniería hará publicar en el Diario Oficial, durante el mes de enero de cada año, la nómina de los Ingenieros que estuvieren en el Ejercicio de su profesión, indicando su especialidad y residencia.

Como se puede establecer del presente análisis la Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura, necesita ser reformada y adaptada a la realidad actual.

4. DECRETO GUBERNATIVO 2476 DEL PRESIDENTE JORGE UBICO:

Este decreto fue promulgado durante el gobierno de Jorge Ubico y aun está vigente; se aplica en parte en el Registro de la Propiedad Inmueble, pues regula cuando debe acompañarse plano a dicho registro.

A continuación se transcribe el único considerando en que se inspira dicha disposición, el cual expresa lo siguiente:

"Que, para garantizar en forma más eficiente la propiedad, conviene que, además de los datos relativos a extensión y colindancias, los bienes raíces que son objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble se identifiquen por medio de plano topográfico,"

El artículo 1o, contempla la obligación de acompañar al testimonio de la escritura de traspaso de dominio de un bien inmueble, el plano de la propiedad cuando se trate de obtener la primera inscripción registral de fincas urbanas o rústicas en los casos siguientes:

a) Cuando se origine de desmembraciones y particiones, siempre que el valor de la nueva finca, si es urbana exceda de trescientos quetzales.

b) Y si la finca es rústica tenga una extensión mayor de una caballería.

c) y en todo caso, cualquiera que sea su valor o extensión, si la finca se forma en virtud de lotificación o parcelamiento.

El artículo 2, contempla la obligación de que cuando una propiedad sea lotificada, antes de efectuar operación alguna sobre los lotes, deberá inscribirse la escritura de lotificación con su correspondiente plano, y en ella, además de los requisitos necesarios para su inscripción, se harán constar las salidas a la vía pública, las servidumbres y las calles que se establezcan, describiéndose los lotes que se forman, con su extensión y colindancias, a fin de que las operaciones de venta se hagan sobre fincas ya determinadas en el Registro de la Propiedad Inmueble. Y establece que la parte del inmueble que se destine para calles se deberá inscribir a favor de la Municipalidad correspondiente.

El artículo 3o, hace referencia al traspaso de dominio de las propiedades actualmente inscritas, tanto urbanas como rústicas, que reúnan las siguientes condiciones:

a) Que haya sido medida por ingeniero.

- b) Que sus operaciones estén aprobadas por acuerdo Gubernativo.
- c) Que no hubiere sufrido desmembración o cambio alguno.

Si la Inscripción cumple con lo indicado en el párrafo c) deberá acompañarse con el testimonio de la respectiva escritura, copia del plano levantado con motivo de tales medidas, certificado por la Sección de Tierras. En caso contrario, se acompañará nuevo plano de la propiedad en su forma actual.

El artículo 4o, establece la forma en que se conservarán los planos en el Registro de la Propiedad, los cuales serán debidamente clasificados igual a los duplicados de los documentos inscritos, numerándolos por orden correlativo de su registro.

El artículo 5o, establece que los datos del plano se agregarán a la razón que se pone al testimonio de la escritura; cuando correspondiere a la primera inscripción.

El artículo 6o, establece que el plano topográfico será levantado por ingeniero de la Universidad Nacional, con sujeción a lo que preceptúa la Ley Reglamentaria para trabajos de Agrimensura, y en el se harán constar las servidumbres que existan en el inmueble.

El artículo 7o, establece que para levantar el plano que debe ser presentado al Registro de la Propiedad, los Ingenieros podrán practicar las operaciones correspondientes sin necesidad de obtener autorización de la Sección de Tierras.

El artículo 8o, establece la responsabilidad del Ingeniero en cuanto a la elaboración de los trabajos de medición y elaboración de planos y los sujeta a una ley que ya no está vigente.(Ley Agraria Decreto.#2159).

El artículo 9o, establece los honorarios; pero estos tampoco están vigentes.

El artículo 10, establece que en los lugares donde no se encuentre radicado ningún Ingeniero hábil, pueden

levantar planos de propiedades urbanas el Síndico Municipal o el Secretario de la Municipalidad, y llevará el "Visto Bueno" del Intendente Municipal.

Este decreto 2476, debió haber sido sustituido en el Código Civil, en lo que se refiere a la Primera Inscripción de dominio y a las siguientes inscripciones; específicamente en los artículos 1130 y 1131, los cuales dentro de sus requisitos esenciales debería incluirse el de acompañar EL PLANO correspondiente a la finca objeto de la Inscripción, elaborado por Ingeniero Civil Colegiado activo.

5. LEY DE TRANSFORMACION AGRARIA DECRETO 1551 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA.

La Ley de Transformación Agraria, fue emitida con el objeto de producir cambios vitales en el ambiente social y en la economía del agro y así realizar una verdadera reforma agraria.

A continuación se enuncia como está conformada la Ley de Transformación Agraria, hasta llegar al punto que nos ocupa, y que es lo que se refiere a la medida de tierras.

El CAPITULO I, en los artículos del 10 al 11; reformados el 20, 30, 40, 50, 60, 70 por el Decreto 27-80, y modificados nuevamente los artículos 30 y 40 por el Decreto 54-92, establece lo relativo a la creación del Instituto Nacional de Transformación Agraria (INTA), con jurisdicción en todo el territorio de la República, y las normas que rigen su administración incluso establece los recursos a interponer y que son los previstos en la Ley de lo Contencioso Administrativo.

El CAPITULO II, en los artículos del 12 al 39, regula las tierras ociosas, el impuesto a pagar, la declaración de las mismas, su adjudicación etc.

El CAPITULO III, en los artículos del 40 al 72; modificados el 66 y el 70, por el Decreto 54-92; regula lo relativo a zonas de desarrollo agrario, su transformación y explotación, estableciendo que se entiende por zonas de desarrollo agrario, aquellas

áreas del territorio nacional de gran extensión, susceptibles de una profunda transformación de sus condiciones económicas y sociales.

El CAPITULO IV, en los artículos del 73 al 133, reformados en su mayoría por el Decreto 27-80 y modificados; nuevamente el 77 y 78, el 92, 108 y 118, por el Decreto 54-92, regula lo concerniente al Patrimonio Familiar, su adjudicación y su protección, estableciendo que: El patrimonio familiar agrario constituye una empresa agrícola por la cual se adjudica un fundo rústico y otros bienes de producción a una sola persona como titular, con la finalidad de brindar una protección al hogar de dicha familia. Y que la producción de la empresa agrícola constituida en patrimonio familiar agrario, se orientará hacia el mercado.

El CAPITULO V, en los artículos del 134 al 141, establece el Régimen especial para fincas rústicas propiedad de la Nación, estableciendo que estas podrán ser explotadas, dándolas en arrendamiento a particulares; y organizando sociedades accionadas, con la participación del Estado y de personas individuales o colectivas o de ambas.

El CAPITULO VI, en los artículos del 142 al 146, regula lo referente a arrendamiento de tierras para cultivo a campesinos, estableciendo para ello la libre contratación.

El CAPITULO VII, en los artículos del 147 al 152 regula los bienes de la Nación, estableciendo que además de los contenidos en el Código Civil, pertenecen a la Nación los excesos que resulten de los terrenos de propiedad particular, cuando sean sometidos a medida o remedida.

El CAPITULO VIII, en los artículos del 153 al 157 regula lo relativo a las Reservas de la Nación, estableciendo que ningún particular, corporación o persona jurídica podrá adquirir propiedades de estas reservas territoriales, y que solo se dará en arrendamiento o uso por acuerdo del Organismo Ejecutivo.

El CAPITULO IX, en los artículos del 158 al 163, regula lo referente a Terrenos Baldíos e indica que los que se

encuentren en ese estado, serán medidos e inscritos en el Registro General de la Propiedad a favor del Estado.

El CAPITULO X, en los artículos del 164 al 175, regula lo concerniente a excesos de terreno de propiedades privadas, estableciendo que los excesos que resulten de los terrenos de propiedad particular cuando sean sometidos a medida o remedida son propiedad de la Nación y se prohíbe titularlos supletoriamente, ya que el trámite para su adjudicación está contenido en esta ley.

El CAPITULO XI, en los artículos 176 y 177, regula lo relativo a la prescripción de derechos de impugnación.

El CAPITULO XII en los artículos del 178 al 180, regula lo concerniente a terrenos Municipales y Ejidales.

El CAPITULO XIII, en los artículos del 181 al 198 regula el procedimiento en materia de excesos de terreno.

El CAPITULO XIV, en los artículos 193 y 194 establece las oposiciones a las denuncias de excesos de terreno.

El CAPITULO XV, en los artículos 197 y 198 regula el pago de los excesos de terreno cuando estos sean adjudicados a particulares.

El CAPITULO XVI, en los artículos del 199 al 214 contiene los requisitos sobre medidas, remedidas, apeos, deslindes y divisiones, o sea que comprende el tema que se está desarrollando y que versa sobre la medida de fincas rústicas y urbanas; "AGRIMENSURA".

El artículo 199 establece que: "La persona que desee practicar medidas, remedidas, divisiones, avivamiento de linderos, amojonamientos, apeos, o deslindes en inmuebles de su propiedad, deberá presentar la solicitud a la Sección de Tierras, haciendo constar:

- a. Nombre de la finca, ubicación y datos de inscripción;
- b. Clase de operación que solicita y nombre de Ingeniero que habrá de realizarla;
- c. El objeto de la operación.

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

El artículo 200 establece que: La Sección de Tierras deberá poner una razón al pie de las solicitudes que se ajusten a los requisitos exigidos en esta ley; y extenderá recibo con los datos de identificación de la Solicitud, del día y la hora en que ésta se presentó.

El artículo 201 establece que: Después de levantada el acta de discernimiento del cargo al Ingeniero medidor, éste procederá a practicar las operaciones correspondientes dentro del plazo de tres meses, prorrogables a dos meses más, a solicitud del interesado, de conformidad con las prescripciones de esta ley y de la Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura.

En el artículo 202 establece que: Sí de las operaciones practicadas resultare exceso de terreno, el dueño podrá gestionar su adjudicación conforme esta ley, y que éste gozará de prelación sobre cualquier otra persona, siempre que gestione la adjudicación dentro de treinta días, contados a partir de la resolución en que se conozca la existencia de los excesos.

El artículo 203 establece que: Sí la extensión medida resultare menor que la inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, el interesado podrá pedir que se rectifique la inscripción, así como la Matrícula Fiscal correspondiente, lo que se ordenará en el acuerdo gubernativo que apruebe la medida practicada por el Ingeniero, previo informe circunstanciado y favorable de la Sección de Tierras.

El artículo 204 establece que: Cuando la solicitud tuviere por objeto rectificar o avivar linderos o practicar divisiones, apeos y amojonamientos, las operaciones del Ingeniero; previa revisión de un Ingeniero nombrado por la Sección de Tierras, en cada caso, cuyos honorarios pagará la parte interesada, serán aprobadas por acuerdo gubernativo.

El artículo 205 establece que: En todos estos casos, si los colindantes se opusieren, el Jefe de la Sección de Tierras señalará el término de un mes para que acudan

al Tribunal competente a entablar su acción; lo cual deberán justificar ante la Sección de Tierras, para que el expediente administrativo quede en suspenso. De no justificar su acción ante los tribunales en el término señalado, el trámite continuará en la Sección de tierras.

El artículo 206, hace referencia a las propiedades inscritas cuya extensión superficial no conste en el Registro de la Propiedad Inmueble, y establece que deberán ser medidas de conformidad con esta ley, a efecto de que se subsane la omisión.

El artículo 207, fija el término de cinco años, a partir de la publicación de esta ley, para que los propietarios de terrenos que se encuentren en la situación prevista en el artículo 206, soliciten su medida. Vencido ese plazo, será el Estado quien proceda a efectuarla, a costa de los propietarios.

El artículo 208, establece que cuando la medida se refiera a excesos de terrenos que colindan con inmuebles de propiedad particular o con terrenos poseídos legítimamente, la medida se hará siguiendo los linderos reconocidos legítimamente y el Ingeniero deberá indicar en su informe, las alteraciones que hayan ocurrido en relación con los títulos.

El artículo 209 establece que: Si el terreno que se denuncia como exceso, estuviere rodeado de otros que carezcan de título inscrito, la medida se hará conforme a los términos de la denuncia y a los límites materiales existentes.

El artículo 210 establece que: En toda operación de medida, en que deba acotarse una reserva forestal, el Ingeniero cuidará de que este requisito se cumpla, y demarcará la porción de terreno más apropiada, señalando también en el plano que levante. Asimismo regula que ninguna medida será aprobada, si no consta en el expediente haberse cumplido con tal formalidad, cuando ésta sea obligatoria, de conformidad con la ley.

El artículo 211 establece que: 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.

El artículo 212 regula el plazo en que deberá iniciarse toda medida, el cual es dentro de treinta días a partir del nombramiento del Ingeniero medidor.

El artículo 213 regula que: Cuando se tenga que repetir una operación de mensura, por haber sido reprobada al efectuarse la revisión correspondiente, el Ingeniero deberá hacerla de nuevo, a no ser que los interesados decidan nombrar otro, en este caso el Ingeniero que practicó la medida reprobada deberá devolver lo que hubiere recibido en concepto de honorarios.

En el artículo 214 establece que: En todo lo relativo a la forma de verificarse los trabajos de campo y la parte técnica de las medidas, planos y operaciones topográficas, se estará a lo dispuesto por la Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura.

El CAPITULO XVII, en los artículos del 215 al 221 regula lo concerniente a las revisiones, estableciendo que la Sección de tierras nombrará, en cada caso, al Ingeniero Revisor, cuyos honorarios pagará la parte interesada. El Ingeniero revisor mandará hacer al Ingeniero Medidor las correcciones que fueren necesarias previo a emitir su informe el cual deberá razonar, para pedir bajo su responsabilidad, que se apruebe o desapruébe el expediente de medida.

El CAPITULO XVIII, en los artículos del 222 al 225, regula lo concerniente al Registro de denuncias, excesos y de solicitudes, estableciendo que la Sección de Tierras llevará un libro debidamente foliado y autorizado por el Ministerio de Gobernación, donde se anotarán las denuncias de excesos de terreno y las solicitudes de medidas, remedidas, divisiones, deslindes y cualesquiera otras operaciones topográficas. Este libro servirá para acreditar la prelación de las denuncias y solicitudes.

Además establece que la Sección de Tierras llevará otro libro en el cual se hará constar la hora y fecha de la presentación de todos los escritos, poniendo al pie de éstos igual constancia, y extenderá recibo a los interesados.

En el CAPITULO XIX, en los artículos del 226 al 228, regula lo relacionado a Protestas de vecinos o

colindantes que se creyeren perjudicados por alguna operación practicada por un Ingeniero; ante el cual deberán presentar su protesta por escrito, antes de que termine las operaciones de campo; o bien ante la Sección de Tierras dentro del término de dos meses, contados desde el día en que se hubieren efectuado las operaciones de campo.

La protesta será resuelta por el Jefe de la Sección de Tierras, salvo que fije un término al interesado para que recurra ante los Tribunales de Justicia.

El CAPITULO XX, en los artículos del 229 al 231, regula lo referente a Incidentes y Acumulaciones, estableciendo que los incidentes se tramitarán y resolverán por medio de la Sección de Tierras; pero si el incidente afectare la parte sustancial del asunto, será resuelto, junto con el expediente por el Ministro de Gobernación. Y que cuando dos o más expedientes se refieran a un mismo inmueble o tengan íntima conexión, se acumularán en una sola cuerda, para su resolución.

El CAPITULO XXI, en los artículos del 232 al 237, regula el Abandono de denuncia de excesos de terreno, el cual se consuma por falta de gestión sin causa justificada, durante el término de seis meses, el cual solo podrá declararse a solicitud de parte interesada.

El CAPITULO XXII, en los artículos del 238 al 246, establece las Responsabilidades a que están sujetos los Ingenieros en virtud de la realización de operaciones de agrimensura, así como tambien establecen las faltas en que pueden incurrir, quienes serán sancionados por la Sección de Tierras, con multa, suspensión o inhabilitación, así como tambien podrán incurrir en delitos como falsificación o falsedad, independientemente de las responsabilidades civiles en que podrán incurrir por daños y perjuicios ocasionados a las personas que hayan solicitado sus servicios o a los colindantes si ejecutaren los trabajos con violación de los requisitos que exige la Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura; y siempre que los informes fueren reprobados o declarados nulos.

El CAPITULO XXIII Y ULTIMO, en los artículos del 247 al 259 último está contenido el Régimen de aguas y regadíos, declarando afectas a este régimen las aguas

de dominio público, así como también las de propiedad privada que excedan del caudal necesario para un aprovechamiento racional de los terrenos que sean parte integral de las mismas.

6. LA LEY DE TITULACION SUPLETORIA, DECRETO 49-79 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA.

Esta ley regula la Titulación Supletoria de bienes inmuebles que no estén inscritos en el Registro de la Propiedad Inmueble, que se encuentren en posesión por diez años o más y que carezcan de título inscribible en el Registro de la Propiedad.

Para una mejor comprensión del procedimiento de Titulación supletoria se hace un análisis de los principales artículos de la ley de la manera siguiente:

El artículo 1, modificado por el decreto Ley 128-85, establece: Que el poseedor de bienes Inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, podrá solicitar su Titulación supletoria ante el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil.

Para iniciar el trámite el interesado deberá acudir a un Abogado, quien dirigirá el trámite a través de un procedimiento de Jurisdicción voluntaria.

El interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un período no menor de diez años, pudiendo agregar a la suya la posesión de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos.

El artículo 2o, establece que: Solo pueden titular supletoriamente los guatemaltecos naturales (de origen, el art.144 de la Constitución Política de la República, establece: "Son guatemaltecos de origen, los nacidos en el territorio de la República de Guatemala, naves y aeronaves guatemaltecas y los hijos de padre o madre guatemaltecos, nacidos en el extranjero"); asimismo establece que si se tratare de personas jurídicas estas deben estar integradas en su mayoría o totalmente por guatemaltecos.

El artículo 3o, se establece que "se prohíbe expresamente la Titulación Supletoria de:

- a. Bienes Inmuebles mayores de 45.125 Hectáreas equivalente a Una Caballería.
- b. Bienes Inmuebles situados en la Franja Transversal del Norte; la cual comprende una franja que pasa al norte del departamento de Alta Verapaz, inicia en Playa Grande (río Chixoy), y termina en el norte del Departamento de Izabal; y cualesquiera que sean zona de desarrollo agrario, por ser propiedad del Estado de Guatemala.
- c. Bienes Inmuebles situados dentro de las reservas del estado, (siendo ellos los contenidos en el artículo 122 de la Constitución: el cual establece: "El Estado se reserva el dominio de una faja terrestre de tres kilómetros a lo largo de los océanos, contados a partir de la línea superior de las mareas; de doscientos metros alrededor de las orillas de los lagos, de cien metros a cada lado de las riberas de los ríos navegables; de cincuenta metros alrededor de las fuentes y manantiales donde nazcan las aguas que surtan a las poblaciones". Y de su protección se encarga el decreto 126-97 Ley Reguladora de la Areas de Reservas Territoriales Del Estado de Guatemala); y
- d. Los excesos de las propiedades rústicas o urbanas. Debido a que el procedimiento para adjudicar excesos, está contenido en la Ley de Transformación Agraria Decreto 1551 del Congreso de la República.

El artículo 4o, establece que: Una misma persona no podrá titular supletoriamente terrenos colindantes con el propósito de alterar la extensión superficial máxima que autoriza esta ley.

Los artículos del 5 al 10 contienen el trámite que siguen las diligencias voluntarias de Titulación Supletoria ante el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil, en la forma siguiente

El artículo 5 establece que: Además de los requisitos señalados en el artículo 61 del Código Procesal Civil y Mercantil, el escrito inicial deberá contener la declaración del solicitante, sobre los siguientes extremos:

- a) Descripción del inmueble, indicando su nombre y dirección, si lo tuviere, ubicación con indicación de aldea, municipio o departamento, su extensión, así como si es rústico o urbano.
- b) Nombres y apellidos de los colindantes actuales, especificando los linderos y medidas lineales, servidumbres, construcciones, cultivos y cualquier otro detalle que lo determine.
- c) Nombres y apellidos de las personas de quienes se adquirió la posesión, fecha y modo de adquisición, acompañando los documentos justificativos, si los hay;
- d) El tiempo de posesión del inmueble y declaración acerca de si sobre éste ha existido litigio, limitación o cuestión pendiente, así como la declaración de que no está inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble;
- e) Proposición de experto medidor, que según esta ley puede ser empírico o profesional colegiado, situación que ya no debiera ser así pues se debe combatir el empirismo como lo manda la ley de Colegiación Profesional obligatoria Decreto 62-91 Del Congreso de la República en su artículo 2 literal d. que dice: "Son fines principales de los colegios profesionales....d) Defender y proteger el ejercicio profesional Universitario y combatir el empirismo;" .
- f) Indicar si tiene o no matrícula fiscal y el valor estimado del bien a titular; y
- g) Proposición de dos testigos que deberán ser vecinos del lugar donde se ubica el inmueble.

El artículo 6o establece que: La primera solicitud deberá ser firmada por el interesado y que no será necesaria su ratificación si la firma del interesado va debidamente legalizada por el Notario; los memoriales subsiguientes, si no pudiere hacerlo el interesado, los podrá firmar a su ruego el Abogado director.

El artículo 7o, modificado por el Decreto 128-85, establece que en la resolución que admite el trámite, el juez mandará que se haga lo siguiente:

- a. Que con citación de los colindantes y de las personas que aparecieren con interés en el inmueble, se publique en el Diario Oficial, por tres veces durante un mes, edictos que contengan los nombres y apellidos del solicitante y la identificación precisa del inmueble (ubicación, dirección municipal, extensión, linderos, colindantes actuales, edificaciones y cultivos.
- b. Que se fijen edictos en el Tribunal y en la Municipalidad de la jurisdicción, durante treinta días.
- c. Que se reciba la información testimonial propuesta, con audiencia al Procurador General de la Nación.
- d. Que la Municipalidad correspondiente rinda un informe en el perentorio término de quince días.

El artículo 8o, modificado por el Decreto 60-82, establece los requisitos que deberá contener el informe que rinda la Municipalidad el cual debe basarse en la inspección ocular practicada por el propio alcalde, "este informe no causará honorarios, lo firmará el Alcalde o Vicealcalde municipal en su caso, y el Secretario de la respectiva municipalidad, y que la demora del envío del informe se sancionará con multa de diez a veinticinco quetzales, a pagar por el Alcalde y el Secretario Municipal.

El artículo 9o regula lo referente a la Oposición a las diligencias de Titulación Supletoria, la cual podrá plantearse ante el Juez que conoce el asunto. En este caso la ley estipula que el juez suspenda el trámite, poniendo razón en autos y fija un término de treinta días para que las partes acudan a la vía ordinaria. Y siempre que el fallo en juicio ordinario sea favorable al solicitante podrán proseguir las diligencias, incorporándose al expediente copia certificada del mismo.

El artículo 10 establece la conclusión de las diligencias, y que previa audiencia al Procurador General de la Nación por ocho días, el juez dictará resolución en la que aprobará o improbará la Titulación Supletoria. Contra este auto procede el recurso de apelación.

El artículo 11, establece que: El auto aprobatorio de las diligencias deberá contener los requisitos que señala la Ley del Organismo Judicial, para las resoluciones judiciales, y además:

- a) Nombres y apellidos del solicitante;
- b) La identificación completa del Inmueble cuya Titulación Supletoria se solicita, su extensión, colindancias;
- c) La consideración legal de que se cumplió con todos los requisitos que dispone la ley;
- d) Orden de que se extienda certificación del auto aprobatorio, la que servirá de título inscribible en el Registro de la Propiedad, certificación que deberá ser acompañada de el plano respectivo, asimismo la orden de que se dé aviso a las oficinas de Rentas internas y Municipales, si se trata de un bien urbano, para la apertura de la matrícula y pago del impuesto.

El artículo 12 establece que: Contra las resoluciones que denieguen o suspendan el trámite de una Titulación Supletoria y la que apruebe o deniegue finalmente el título, procede el recurso de apelación siempre que sea interpuesto por quienes intervienen legalmente.

El artículo 13 establece que: La persona que pretenda, mediante estas diligencias, titular un inmueble cuya titulación esté prohibida por la ley, o que ya esté inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, incurrirá en el delito de falsedad ideológica que establece el Código Penal en el artículo 322.

El artículo 14 establece que: mientras no se haya consumado la prescripción adquisitiva (diez años más), las diligencias de Titulación Supletoria podrán revisarse a solicitud de parte interesada, la cual se tramitará por incidente.

El artículo 15 regula la acción de nulidad contra las diligencias de Titulación Supletoria que se hayan seguido en contra de lo establecido por leyes que la prohíben, estableciendo que esta acción podrá ser ejercitada por el Procurador General de la Nación, como por cualquier interesado. Si se declara con lugar, se cancela la inscripción registral; si ésta ya se hubiere efectuado.

El artículo 16, integra ésta ley con el Código Procesal Civil y Mercantil.

Los artículos del 17 al 20 último, contienen las disposiciones transitorias y derogatorias.

7. LEY DE RECTIFICACION DE AREA DECRETO LEY 125-83 DEL JEFE DE ESTADO.

Esta ley regula el procedimiento a seguir para rectificar un área que sea menor físicamente a la inscrita en el Registro General de la Propiedad Inmueble.

Ya que este procedimiento también es de gran importancia para el tema que se desarrolla, se hace un análisis breve de esta ley de la forma siguiente:

En el artículo 1o, está contenido el objeto de la ley; el cual establece que: Los propietarios de inmuebles urbanos, cuya área física sea menor al área inscrita en el Registro de la propiedad Inmueble, puedan acudir a un notario para que en vía notarial y teniendo como autoridad administrativa a la Sección de Tierras dependencia del Ministerio de Gobernación se rectifique el área de tales inmuebles.

El Artículo 2o, determina que: Para que la rectificación de área pueda tramitarse en vía notarial, se requiere el consentimiento unánime de todos los interesados, y si en cualquier momento alguno de los interesados se opusiere el notario se abstendrá de seguir conociendo, y lo hará constar en el expediente, remitiéndolo a la autoridad administrativa, en este caso a la Sección de Tierras.

El artículo 5, establece que: El interesado puede optar al trámite notarial o al trámite administrativo ante la Sección de Tierras, según convenga a sus intereses.

El artículo 6, establece los requisitos que deberá contener la primera solicitud, siendo estos los siguientes:

- 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 Inmueble, y la afirmación de que la superficie real es menor a la inscrita;
- d) Nombre y dirección del Ingeniero Medidor que se proponga.
- e) Certificación extendida por el Registro de la Propiedad Inmueble.

El Artículo 7, regula lo relativo a la medida estableciendo que: El Notario dictará resolución mandando medir el inmueble, para cuya finalidad, nombrará al medidor propuesto, quien deberá ser Ingeniero Civil Colegiado Activo, profesional al que notificará el respectivo nombramiento para su aceptación.

El Artículo 8, establece que: El Ingeniero Medidor deberá presentar un informe de la medida realizada, dentro de los quince días siguientes a su nombramiento, al cual deberá adjuntar el plano del Inmueble, en el que constará el área real del mismo.

Los artículos 9 y 10 regulan lo referente a las notificaciones que deberán hacerse a los colindantes, y en caso de no poderlos notificar establece que deberá hacerse la publicación de un edicto en el Diario Oficial y en otro de los de mayor circulación.

El artículo 11 establece: que en caso de Oposición, el Notario deberá remitir el expediente a la Sección de Tierras, la cual se lo devolverá si la oposición fuere declarada sin lugar.

El artículo 12, establece que: Deberá darse audiencia al Procurador General de la Nación, quien deberá evacuarla dentro del plazo de tres días.

El artículo 13, establece que: El Notario debe emitir la 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. Y para ello el Notario debe poseer conocimientos básicos de agrimensura, a efecto de poder interpretar correctamente el informe y plano que le presente el Ingeniero Medidor.

El artículo 14, establece que: Dictada la resolución, el Notario deberá extender un testimonio con duplicado, el cual deberá comprender:

- a) La Resolución, donde declara con lugar la rectificación del área en base al informe presentado por el Ingeniero agrimensor.
- b) El Informe presentado por el Ingeniero medidor.
- c) La opinión del Procurador General de la Nación;
- d) Y el Plano respectivo.

Asimismo establece que: El Registro de la Propiedad Inmueble con base en el testimonio, y el plano que deberá acompañarse; deberá efectuar las operaciones correspondientes a la rectificación del área del inmueble.

El artículo 15 establece que: El Notario deberá remitir el expediente al Archivo General de Protocolos, en el término de cuarenta y cinco días.

8. LEY DE PARCELAMIENTOS URBANOS DECRETO 1427 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA.

La Ley de Parcelamientos Urbanos regula las operaciones que comprenden el parcelamiento y venta de parcelas, derivadas de fraccionamiento de fincas urbanas y suburbanas, a fin de establecer y garantizar los requisitos legales a que deben ajustarse dichas operaciones.

De esta ley unicamente se analizan dos artículos, que son los que se considera tienen mayor relación con el tema.

El artículo 1o, establece que: Parcelamiento urbano es la división de una o varias fincas, con el fin de formar otras fincas de áreas menores, determina que

tales operaciones deben ajustarse a las leyes y reglamentos de urbanismo y a los planos reguladores que cada Municipalidad ponga en vigor de conformidad con la autonomía de su régimen.

El artículo 4o, establece que: Las personas que se dediquen a esta actividad, o sea la de parcelamiento y venta de parcelas, deben solicitar autorización a la Municipalidad Jurisdiccional, donde se encuentren los Inmuebles destinados a ser parcelados.

A la solicitud deberán acompañar lo siguiente:

- a) Certificación extendida por el Registro de la Propiedad Inmueble, de fecha reciente;
- b) Testimonio de la escritura pública que establezca la personería con que actúa el solicitante, en su caso;
- c) Promesa formal de garantizar la construcción o el pago de las obras de urbanización y demás que establezcan los reglamentos o disposiciones de la municipalidad respectiva; y
- d) Planos del parcelamiento urbano que contenga la distribución de los lotes, vías públicas o áreas de uso común y de servicios públicos, debidamente acotados y en curvas a nivel, (Las medidas y la Topografía del terreno), así como localización del parcelamiento en relación con la cabecera Municipal de que se trate, marcando las vías de acceso y su ajuste a los planos reguladores.

Los planos que se presenten deberán ceñirse a las condiciones y requisitos que establezcan los reglamentos de la municipalidad autorizante.

Asimismo prohíbe medidas empíricas al establecer que: Los planos deberán ser certificados por Ingeniero Colegiado".

Una vez cumplidos los requisitos, la Municipalidad correspondiente acordará la autorización para llevar a cabo el parcelamiento, pero la venta de las fracciones de terreno se sujetará a nueva autorización.

9. LEY DE EXPROPIACION DECRETO 5-29 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA.

Esta Ley nos da a conocer los procedimientos que se siguen en caso de darse la expropiación de bienes por parte de las entidades expropiantes las cuales son: El Estado, las Municipalidades y la Universidad de San Carlos de Guatemala.

De esta ley únicamente se analizan los artículos que tienen relación con el tema; en los cuales se preceptúa lo siguiente:

En el artículo 19 se establece que: Un bien que fuere declarado afecto a expropiación por utilidad y necesidad pública o interés social, que son los preceptos en que se basa la expropiación, el Estado, las Municipalidades y la Universidad de San Carlos de Guatemala, podrán adquirirlo directamente del propietario llenando los requisitos de la ley.

El artículo 20A, establece que: Si el expropiante se pusiere de acuerdo con el propietario o su representante legal sobre el monto de la indemnización, una vez hecho el pago de ésta, se procederá a otorgar la escritura traslativa correspondiente. El dominio se deberá transferir libre de todo gravámen o limitación".

Este mismo artículo establece que "si no se llegare a ningún acuerdo, la entidad expropiante podrá consignar ante tribunal competente, el monto; previo avalúo que ésta haya realizado de conformidad con lo que establece el artículo 71 de la Constitución de la República, refiriéndose a la Constitución de 1965; en nuestra constitución actual el artículo que regula la expropiación es el artículo 40.

Asimismo faculta a la entidad expropiante para que pueda iniciar o proseguir la obra de que se trate, mientras que continúa el trámite de la expropiación ante la Gobernación Departamental que corresponda.

El artículo 28, establece que: Agotados los trámites tal y como lo manda la ley, el gobernador que tenga a cargo el expediente; con audiencia al Procurador General de la Nación y previo pago de la indemnización, ordenará que se otorgue la escritura traslativa de dominio y se inscriba la Propiedad a favor de la entidad expropiante, en el término de cinco días.

El artículo 29, establece que: Si el propietario no otorga la escritura en el plazo señalado, lo hará el gobernador compareciendo ante el Escribano de Gobierno.

Estos son los artículos que tienen mayor relación con el tema, como podemos darnos cuenta en este caso lo que se efectúa es un avalúo para determinar el valor de la Propiedad, pero de igual forma deberá ser medido el terreno por experto como señala la Constitución; para determinar la cantidad de varas cuadradas ó metros cuadrados y poder obtener el valor de la propiedad.

10. LEY REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO DE LOCALIZACION Y DESMEMBRACION DE DERECHOS SOBRE INMUEBLES PROINDIVISOS
DECRETO LEY 82-84 DEL JEFE DE ESTADO.

Como su nombre lo indica la presente Ley fue creada para regular un procedimiento, que permita la localización y desmembración en forma más rápida y dinámica de las fracciones de terreno a solicitud de copropietarios, cuando por lo numeroso de los condueños, se dificulte su partición en juicio como lo regula el Código Procesal Civil y Mercantil; en lo que se refiere a la división de la Cosa Común.

En el artículo 10, esta ley establece que: Para el efecto deberá utilizarse la vía voluntaria, ante el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento donde se encuentre localizada la finca en proindivisión".

En el artículo 40, señala que: Para que proceda la solicitud de localización y desmembración de derechos proindiviso se requiere:

- a) Que el área esté cercada y se localice conforme a los planos y documentos que acrediten el derecho de propiedad,...
- b) Que se notifique a los colindantes, concediéndoles audiencia por quince días, para que manifiesten su inconformidad, si existiere.

El artículo 5, establece los requisitos que debe llenar la primera solicitud y entre los que se consideró que interesan al tema se encuentran los siguientes:

- a) La descripción precisa y concreta de la fracción de terreno, que se pretende desmembrar, indicando el lugar, aldea, municipio y departamento a que pertenezca.
- b) Relación de los antecedentes de los respectivos derechos sobre la porción;
- c) Extensión territorial en medidas métricas;
- d) Nombres de los colindantes y medidas lineales.
- e) Identificación de la finca matriz con los números que aparezca inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble.
- f) Proposición de dos testigos, quienes deberán identificar la fracción e indicar que el solicitante o su causante ha sido considerado poseedor de la porción, durante los últimos cinco años.

En todo caso el interesado deberá presentar testimonio de la escritura pública respectiva y certificación, en la que conste la inscripción de dominio, a nombre del copropietario solicitante, así como el plano respectivo, con copias para los colindantes.

Este mismo artículo establece que cuando el área a desmembrar sea superior a 45,123 hectáreas, (una caballería) el plano deberá estar firmado por Ingeniero Colegiado activo.

El artículo 6o, establece que: No procederá la desmembración, cuando los derechos del interesado tengan menos de cinco años de estar inscritos a su nombre en el Registro de la Propiedad Inmueble, salvo cuando el derecho de sucesión hereditaria y los derechos del causante hubieren estado inscritos en el Registro, por un período mayor de cinco años.

El artículo 7o, establece que el Juez previo a dictar el auto respectivo ordenará que se practique reconocimiento judicial sobre la fracción correspondiente.

El artículo 8, establece que: LLenados los requisitos establecidos por la presente ley, y previa audiencia por ocho días al Procurador General de la Nación el Juez resolverá ordenando la desmembración solicitada en

extensión, linderos y colindancias que correspondan conforme a los documentos y diligencias que conste en las actuaciones.

El artículo 9, determina que: La certificación del auto, conjuntamente con el plano que deberá presentarse al Registro, es título suficiente para inscribir la fracción formándose una finca nueva.

El artículo 10, establece que: A la nueva finca deberán transcribirse los derechos reales, gravámenes anotaciones o limitaciones vigentes, que pesen sobre la finca matriz.

11. COMISION NACIONAL DE REFORMA REGISTRAL ACUERDO GUBERNATIVO 317-93 DEL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA.

Con el objeto de depurar y modernizar el Registro de la Propiedad Inmueble se emite el acuerdo Gubernativo número 317-93 del cual se analizan los artículos de mayor interés para el tema.

El artículo 1o, suprime el Privilegio de repartir honorarios entre Registradores, Asesores, Operadores y demás empleados y establece que éstos en lo sucesivo serán remunerados de acuerdo con su función y capacidad.

El artículo 2o, integra la Comisión Nacional de Reforma Registral de la siguiente forma:

- El Registrador General de la Propiedad, quien la preside.
- Tres delegados del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala; y
- Tres delegados del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial.
- establece que por cada miembro de la Comisión se designará un suplente.

El artículo 3o, establece que: Los miembros titulares y suplentes de la Comisión serán electos por el Presidente de la República.

El artículo 5o, establece que: La duración de la Comisión Nacional de Reforma Registral, cesará en el momento en que entre en vigor la Ley que deberá regular lo relativo a los Registros Públicos en General.

El artículo 6o, establece los fines de la Reforma Registral entre los cuales están:

- Facilitar los trámites a los usuarios,
- Agilizar las labores registrales,
- Mejorar los procedimientos de inscripción y tecnificar las funciones operativas con equipos modernos.

El artículo 9o, contiene las funciones generales que tendrá la Comisión entre ellas citaremos las más importantes:

1. Formular los programas de reforma de los Registros Públicos.
2. Elaborar su presupuesto y el de los Registros de la Propiedad, para su aprobación por el Registrador General.
3. Preparar los proyectos de ley y reglamentos que requiera la modernización de los Registros.
4. Velar por lograr el mejor nivel académico de la Escuela Registral y demás entidades que sean necesarias.
5. Dictar los reglamentos internos.

El artículo 10, establece lo referente al Catastro de la forma siguiente: La Comisión coordinará con todas las entidades correspondientes la organización y funcionamiento de lo que deberá ser el Catastro General de la República.

El artículo 11, establece las prioridades que tendrá la Comisión de Reforma Registral y una de ellas es tecnificar, reorganizar y modernizar el Registro de la Propiedad Inmueble; el rescate de la información y documentación que se encuentra en los libros del Registro.

12. REGLAMENTO DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD
ACUERDO GUBERNATIVO 359-87.

Se emite el reglamento del Registro General de la Propiedad, conforme el contenido del Libro IV del Código Civil, con el objeto de regular el desarrollo de las actividades y servicios que conforme a la Constitución Política de la República, al Código Civil y a este Reglamento le corresponden al Registro .

El artículo 2o, regula que: Este reglamento normará el funcionamiento del Registro General Central, con sede en la Capital y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en la Ciudad de Quetzaltenango.

El artículo 3o, establece el Sistema de operar en libros el cual es a folio real.

El artículo 8o establece que: Cada folio contendrá dos planas; en la primera se asentarán, la inscripción de derechos reales de dominio, las desmembraciones, las anotaciones preventivas y las correspondientes cancelaciones.

En la segunda plana se asentarán los gravámenes, las anotaciones preventivas sobre los mismos y las correspondientes cancelaciones.

El artículo 11 establece que: Cada finca que se inscriba por primera vez, se identificará con el número de finca, folio y libro que le corresponda. Cuando en el folio donde conste la inscripción ya no halla espacio para inscribir otro título que afecte a la misma finca, se pondrá la referencia al libro y folio en el cual continúa.

El artículo 12 establece que: Como mínimo se abrirá un libro para cada jurisdicción departamental.

El artículo 16 establece que: Los folios de los demás libros del Registro, contendrán las columnas que sean necesarias, para cumplir con la función para la cual han sido habilitados.

Luego del artículo 20 al 27 establecen el trámite de los documentos, el cual cité en el primer capítulo.

El artículo 29 determina que La inscripción, anotación o cancelación de cualquier bien o derecho real a favor del Estado, las Municipalidades y las Universidades, no causan honorarios.

El artículo 30 establece La Organización del Registro, el cual cuenta con un Secretario General, Un Departamento de Contabilidad, Un Departamento de Tesorería y con el personal de apoyo que sea necesario.

En el artículo 31 establece que "El Registrador General de la Propiedad, es la máxima autoridad del Registro y registrará todas y cada una de las relaciones internas de la Institución tendrá a su cargo el nombramiento y remoción del personal".

13. ARANCEL GENERAL PARA LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD ACUERDO GUBERNATIVO 339-96.

Del arancel se analiza el artículo primero debido a que en el está contenido el objeto del mismo de la manera siguiente:

Artículo 1.- "Los Registros de la Propiedad para su funcionamiento y modernización cobrarán por los servicios que prestan, únicamente los honorarios que se fijan en este arancel y que estos servirán para costear los salarios de los operadores, certificadores y demás personal administrativo, así como los gastos ordinarios de oficina, incluyendo la adquisición y conservación de libros, equipo y material de obra y todo lo relativo a la Reforma Registral".

Este acuerdo gubernativo en congruencia con la Ley de Reforma Registral suprime a los operadores el derecho a cobrar honorarios de forma individual por cada inscripción que realizaban.

CAPITULO IV.

UN BREVE ESTUDIO DEL PROCEDIMIENTO DE LA MEDIDA LEGAL EN GUATEMALA.

1 MEDIDA LEGAL

Es un procedimiento de agrimensura que se realiza por orden de la Sección de Tierras o del Instituto Nacional de Transformación Agraria INTA, las leyes que lo regulan son La Ley Reglamentaria para trabajos de Agrimensura y la Ley de Transformación Agraria.

En este capítulo se dan los pasos a seguir para un procedimiento de medida legal apegado a las disposiciones legales vigentes en materia de Agrimensura.

Existen dos procedimientos distintos, por los cuales se puede realizar una medida legal, los cuales son:

I. Cuando la medida es de una propiedad particular se efectúa ante la Sección de Tierras.

II. Cuando se trata de la medida de terrenos baldíos, ésta es realizada por el Instituto de Transformación Agraria (INTA). En este caso no es necesario la solicitud ante la Sección de Tierras, ya que los artículos 158 al 163 de la Ley de Transformación Agraria, facultan al Instituto Nacional de Transformación Agraria (INTA) para todo el trámite correspondiente.

En el primer caso o sea cuando la medida es ante la Sección de Tierras por ser de Propiedad Particular, el objeto de la medida puede ser de diversa índole, según convenga al interesado, pudiendo ser por las siguientes situaciones:

a. Determinar con precisión el área, pudiendo tratarse de fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, o solo en posesión.

Si la finca medida estuviera inscrita en el Registro, y la extensión medida resultare menor o mayor que la inscrita, el interesado podrá pedir que se rectifique

la respectiva inscripción, como lo establecen los artículos 203 si resultare de menor extensión, y en caso de mayor extensión 169 y 202 para fincas rústicas, y 170 y 171 para fincas urbanas, todos de la Ley de Transformación Agraria.

- b. Medida para Subsanan Omisiones: Las propiedades inscritas cuya extensión superficial no conste en el Registro. (artículo 206 Ley de Transformación Agraria)
- c. Medida para reconocimiento de linderos de terrenos de propiedad particular o terrenos poseídos legítimamente. (artículo 208 Ley de Transformación Agraria).
- d. Cuando la primera inscripción está en cuerdas debe medirse para pasar el área al Sistema Métrico Decimal (a metros).
- e) Antes de una partición cuando no se conozca con exactitud el área.
- f) Y en cualesquiera otras circunstancias que hagan necesario verificar el área de una propiedad particular a solicitud de interesado.

1. 2. LA SECCION DE TIERRAS.

Es una dependencia del Ministerio de Gobernación, está ubicada en el primer nivel del edificio que ocupa el Registro General de la Propiedad, tiene a su cargo el trámite de medición, remediación, apeos, deslindes, avivamiento de linderos, amojonamientos y definición de traslapes de tierras propiedad de particulares y conoce en materia de excesos de propiedad.

Las facultades de esta dependencia están establecidas por el decreto número 1551 del Congreso de la República, Ley de Transformación Agraria, y la normativa del procedimiento de agrimensura, la regula el decreto 1786, Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura, las cuales fueron brevemente analizadas en el capítulo III.

3 TRAMITE DE UNA MEDIDA LEGAL ANTE LA SECCION DE TIERRAS:

1. LA SOLICITUD:

La Solicitud se hace a través de un memorial dirigido al Jefe de la Sección de Tierras, el cual contendrá los requisitos siguientes:

- a. Nombre y demás generales del interesado.
- b. Nombre de la finca, su calidad, ubicación y demás datos relativos a su Inscripción Registral, en todo caso deberá acompañarse certificación del Registro que respalde su propiedad.
- c. Tipo de operación que solicita (medida, remedida, avivamiento de linderos etc.)
- d. Objeto de la Operación.
- e. Nombre del Ingeniero que propone como medidor.
- f) Firma del Propietario, cuando fueren varios los propietarios, deberán firmar todos o bien quien los representa deberá acompañar los poderes correspondientes.
- g) Cuando la firma fuere autenticada por notario, quedará a discreción del Jefe de la Sección de Tierras su ratificación, pero si se trata de excesos el acto de ratificación es un requisito indispensable.
- h) Cuando uno o más interesados no supiere o no pudiere firmar, deberá hacerlo otra persona a su ruego.

2. DISCERNIMIENTO DE CARGO AL INGENIERO MEDIDOR:

El Ingeniero propuesto concurre a la Sección de Tierras para aceptar el cargo para el cual ha sido propuesto, quedando constancia en acta, en la cual se le fija el término de tres meses, prorrogables a dos o más a solicitud del interesado como lo establece el artículo 189 de la Ley de Transformación Agraria; para que realice las operaciones de campo y rinda su informe.

La Sección de Tierras le extiende al Ingeniero nombrado una credencial, que le servirá durante todo el procedimiento para solicitar colaboración de autoridades y funcionarios.

En el caso del Instituto de Transformación Agraria es el Presidente de dicha institución quien nombra al Ingeniero, mediante un acta que realiza el Secretario General.

El término que se le fija al ingeniero para hacer la medida y rendir el informe empieza a contar a partir del discernimiento de cargo, Si no cumple en ese término y su prórroga se le impondrá una multa de cincuenta a doscientos quetzales y se le fija el plazo de treinta días para que rinda el informe, si no lo hiciere, estará obligado al pago de daños y perjuicios y a devolver los honorarios que hubiere recibido, pudiendo nombrarse otro Ingeniero medidor (art.190 Ley de Transformación Agraria).

3. NOMBRAMIENTO DE TESTIGOS:

El Ingeniero, una vez discernido el cargo, mediante acta nombrará dos testigos de asistencia quienes lo acompañarán en sus operaciones, el acta deberá contener los siguientes requisitos:

- a) Lugar y fecha.
- b) Generales de los testigos y datos de las cédulas de vecindad.
- c) El Ingeniero debe dar fe de conocer a los testigos y de su capacidad legal.
- d) Lugar de residencia de los testigos.
- e) Constancia de la aceptación por parte de los testigos.
- f) No pueden ser testigos de asistencia del Ingeniero:
 - Los menores de edad.
 - Parientes del Ingeniero o del Interesado.
 - Quienes no sepan leer y escribir.
 - Quienes no entiendan el idioma castellano.

Los empleados o dependientes del interesado.
Cualesquiera personas que tengan interés en la medida.
Los civilmente incapaces (art.9 Código Civil)

4. INVESTIGACION CATASTRAL:

El Ingeniero debe realizar una investigación de la finca a ser medida, con el fin de obtener el mayor número de datos de ella, para ello deberá acudir a los siguientes lugares:

- a) Al Registro General de la propiedad Inmueble, para verificar datos en libros.
- b) A la Sección de Tierras, para verificar alguna medida anterior.
- c) Al Archivo General de Centroamérica, para ver datos antiguos de la finca.
- d) A la Sección de Matrícula Fiscal, para chequear datos del inmueble y del propietario.
- e) A Catastro Municipal, para verificar la existencia del inmueble.
- f) Al departamento de Agrología y Catastro del INTA, para chequear mapas y planos.
- g) Al Instituto Geográfico Militar. para ver planos cartográficos.

De dicha investigación debera obtener como mínimo los siguientes datos:

- 1) Certificación reciente del Registro de la Propiedad, en la que deberán constar todas las inscripciones de dominio de la propiedad que va a ser medida así como las desmembraciones que haya sufrido, anotaciones y gravámenes.
- 2) Plano o planos existentes de la finca.
- 3) Fotografía aérea.
- 4) Mapa de la República, especialmente del departamento o zona donde esté ubicada la finca.

- 5) Determinar si existen derechos de vía, caminos, línea férrea, conducción eléctrica, que atraviesen o lindan con la finca.
- 6) Copia de la escritura de compraventa de la finca.
- 7) En la Sección de Tierras podrá obtener el expediente de la medida anterior, si ésta se hubiera efectuado.
- 8) Obtener todos los datos posibles de áreas, linderos, planos etc, de las propiedades que colindan con la finca que se mide.
- 9) Obtener o elaborar planos con las desmembraciones que la finca ha sufrido a la fecha.
- 10) Si se tratare de baldíos se procederá conforme lo establece el artículo 26 de la Ley de Agrimensura, el cual establece que la medida se hará conforme a los términos de la denuncia.....

Al final de la investigación el Ingeniero deberá suscribir acta con los resultados de la misma, y el tiempo que empleó.

5. CITACION DE COLINDANTES:

El Ingeniero una vez recabada toda la información necesaria procede a citar a los colindantes, con tres días de anticipación más el término de la distancia, por medio de correo certificado con aviso de recepción, para que concurran al punto que se les fija; o envíen un representante debidamente acreditado.

Las citaciones deben ser claras y específicas en cuanto a la operación que se va a practicar y en que propiedad se va a verificar, debiendo indicar claramente el lugar y fecha de la reunión. (Artículo 5 de la ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura).

PERSONAS A LAS QUE DEBERA CITARSE:

- a. A los propietarios de fincas colindantes.
- b. Cuando las fincas colindantes pertenezcan a una comunidad, se citará al Alcalde Municipal que corresponda, y a cualquiera de los comuneros.

- c. Si se trata de una propiedad que pertenezca a una sucesión que no tenga inscritos sus derechos al tiempo de practicarse la medida, se citará a los presuntos herederos.
- d. En caso de propiedades pertenecientes a menores de edad, incapacitados o ausentes, se citará a sus representantes legales y en su defecto al Procurador General de la Nación.
- e. Al Procurador General de la Nación en caso de que las propiedades colindantes sean terrenos baldíos.

De la reunión preliminar el Ingeniero deberá levantar el acta respectiva, dejando constancia de lo siguiente:

- 1) Nombres y datos generales de los asistentes.
- 2) La calidad que acreditan.
- 3) Datos y documentos que exhiben concernientes a las propiedades que representan.
- 4) Lugar, fecha y hora en que darán inicio las operaciones de agrimensura.
- 5) Si alguno de los colindantes no concurriere ni expresare cual es su lindero, el Ingeniero realizará los trabajos necesarios para determinarlo, debiendo dar aviso al Alcalde Municipal que corresponda para que notifique al interesado, debiendo agregarse al expediente la respectiva notificación.(art. 8, Ley de Agrimensura).

6. CONSTANCIA EN ACTAS.

Al dar inicio las operaciones de agrimensura, éstas se consignarán en acta diaria.

En el acta inicial de las operaciones físicas se dejará constancia de lo siguiente:

- a) El punto o lugar donde se inician las operaciones, el cual deberá identificarse plenamente.
- b) Identificación del equipo o instrumentos a ser usados, y su estado físico.
- c) El Sistema de orientación a utilizar(Magnético o Astronómico).

- d) Todo lo manifestado por los asistentes.
- e) Los accidentes geográficos notables (ríos, montañas, etc.)
- f) Datos de azimut y distancia medidos en grados.
- g) El punto donde se suspende la operación del día.
- h) Datos de las personas que acompañan al Ingeniero y la calidad con que actúan.
- i) En el acta del día siguiente deberá indicarse claramente el punto donde se inicia.

8. REPRESENTACION EN PLANOS.

En todo expediente de medida debe agregarse uno o varios planos, donde se representen los resultados del trabajo efectuado. Los planos deben elaborarse conforme lo que establece el artículo 43 de la Ley de Agrimensura.

9. EL INFORME:

El artículo 40 de la Ley de Agrimensura, establece que una razón técnica precederá al informe, resumiéndose en ella todos los aspectos de carácter técnico, tales como métodos y equipo utilizado.

El artículo 45 de la misma ley establece que debe presentarse un informe al Jefe de la Sección de Tierras, el cual deberá contener:

1. La relación clara, sucinta y cronológica de la manera como fué efectuado el trabajo.
2. El estudio comparativo del área medida con la titulada.
3. La descripción detallada de linderos, colindancias, mojones y demás datos que puedan servir para el Registro de la Propiedad.
4. La calidad del terreno, el cultivo a que está destinado, las vías de comunicación, alturas máximas y mínima sobre el nivel del mar, datos meteorológicos y cuantos sean necesarios para deducir la calidad del terreno.

5. Expresión de la cantidad de terreno que se acotó para reserva forestal, manifestando claramente sus límites, así como la especificación de las reservas nacionales que se hayan segregado y de la forma en que se demarcaron los excesos de propiedad, que establecen los artículos 169 y 202 de la Ley de Transformación Agraria.

Al final del informe, relatar los documentos de que consta el expediente: credencial, número de actas, folios, duplicados de las citaciones, respuestas de los colindantes, recibos de envíos de correos, pliegos de cálculos, planos, razón técnica y cualquier otro documento que se incluya en el expediente.

10. REVISION.

Para la revisión del trabajo de agrimensura efectuado por Ingeniero nombrado por la Sección de Tierras, esta misma Institución nombra un Ingeniero para que emita el dictamen como lo establece el artículo 47 de la Ley de Agrimensura.

Si se trata de operaciones ordenadas por el INTA el dictamen lo emite el jefe de la Sección de Ingeniería, como lo establece el artículo 161 de la Ley de Transformación Agraria, y será éste quien dictará el acuerdo gubernativo que manda inscribir el terreno baldío a favor de la Nación y lo elevará a consideración del Ministerio de Gobernación.

11. APROBACION:

Una vez emitido el dictamen favorable del Ingeniero revisor, la Sección de Tierras, declara procedente la aprobación de los trabajos de agrimensura, solicita al Ministerio de Gobernación la aprobación mediante acuerdo gubernativo, del cual adjuntará el proyecto.

Después de emitido el acuerdo gubernativo debe procederse al amojonamiento del terreno medido, siendo ello requisito esencial para la Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble como lo establece el artículo 67 de la Ley de Agrimensura.

12. EL AMOJONAMIENTO:

El amojonamiento es la operación complementaria de un trabajo de agrimensura y consiste en la fijación de mojones en las esquinas que definan de una manera clara y precisa los límites de la propiedad.

El procedimiento es semejante al de la medida, solo que más breve. Se hace solicitud ante la Sección de Tierras, un nuevo discernimiento de cargo, citación de colindantes y Gobernador Departamental, acta de amojonamiento e informe de amojonamiento.

13. TRAMITE DE LA NUEVA INSCRIPCION:

Al Registro General de la Propiedad deberá presentarse el acuerdo gubernativo que manda la respectiva Inscripción, acompañado del expediente completo.

CAPITULO V.

CONOCIMIENTOS BASICOS DE AGRIMENSURA QUE EL NOTARIO DEBE POSEER PARA EFECTOS REGISTRALES.

5.1 SISTEMAS DE MEDIDAS:

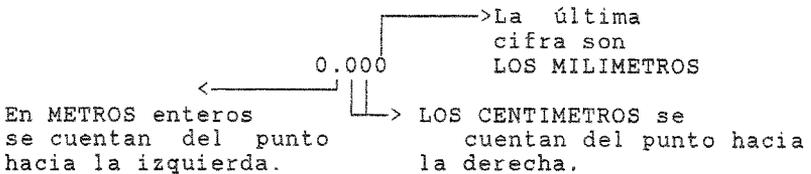
5.1.1 SISTEMA METRICO DECIMAL:

En Guatemala, el sistema legal para medir la tierra es el Sistema Métrico Decimal. La unidad fundamental del sistema métrico decimal es "El metro" (unidad lineal); de el se derivan: "La centiárea" o "metro cuadrado" como unidad de superficie.

La abreviatura de metro es m. y la de metro cuadrado es m².

DIVISION DEL METRO

El metro está dividido de la siguiente forma y contando desde cero tenemos: 0.0000 m.



En síntesis se tiene:

El metro tiene cien <100> centímetros y el centímetro tiene diez <10> milímetros.

Ejemplo:

Medida:	Se lee
1.50	Un metro cincuenta centímetros
1.605	Un metro sesenta centímetros y cinco milímetros
0.009	nueve milímetros

UNIDADES BASICAS DEL SISTEMA METRICO DECIMAL:

A. UNIDADES LINEALES:

UNIDAD	SIMBOLO	VALOR EN METROS
Milímetro	mm.	0.001
Centímetro	cm.	0.01
Decímetro	dm.	0.1
METRO (Unidad)	m.	1.0
Decámetro	Dm.	10.0
Hectómetro	Hm.	100.0
Kilómetro	Km.	1.000.0
Miriámetro	Mm.	10.000.0

B. UNIDADES DE AREA:

UNIDAD	SIMBOLO	VALOR EN METROS
Milímetro Cuadrado	mm ²	0.000001
Centímetro Cuadrado	cm ²	0.0001
Decímetro Cuadrado	dm ²	0.01
METRO Cuadrado (centiárea)	m ² ó Ca	1.0
Decámetro (área)	dm ² ó Ar	100.0
Hectárea	Hm ² ó Ha	10.000.0
Kilómetro Cuadrado	Km ²	1.000.000.0

5.1.2 SISTEMA ESPAÑOL:

El sistema Español tiene como unidad lineal "la vara"; está dividida en 3 pies (36 pulgadas). Sus principales múltiplos son LA CUERDA, LA MANZANA, LA CABALLERIA.

REDUCCION DE CABALLERIAS A MANZANAS .

$$\text{CABALLERIAS} = \text{MANZANAS} + \text{VARAS}^2$$

1	=	64	+	5816.12
2	=	129	+	1632.25
3	=	193	+	7448.38
4	=	258	+	3264.50
5	=	322	+	9080.63

Las equivalencias legales han cambiado en Guatemala con el tiempo y se rigen por el artículo número 33 de la Ley Reglamentaria para trabajos de agrimensura que establece: Artículo 33.- "En las medidas agrarias antiguas se computará la vara castellana: de 0.8359575, metros, hasta el treinta de julio de 1878; de 0.835 metros desde esta fecha hasta la promulgación del Código Fiscal (15 de septiembre de 1881); y otra vez de 0.83590575, desde esta fecha hasta el 17 de febrero de 1925; y desde esta fecha en adelante, se computará de 0.835906 metro".

5.1.3 FACTORES DE REDUCCION A PARTIR DEL 17 DE FEBRERO DE 1925 A LA FECHA, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 33 DE LA LEY REGLAMENTARIA PAR TRABAJOS DE AGRIMENSURA.

MEDIDAS LINEALES:

1 m. = 1.196307 VRS.
1 VRA. = 0.83590575 m.

MEDIDAS DE AREAS

1 m² = 1.431150 VRS²
1 VRA² = 0.698 73842 m²
1 Mnz. = 10,000 V². = 6,987.3842 m²
1 Mnz. = 69 Areas 87.3842 Ca.

1 Caballería = 45 Hectáreas 12 Areas 56.5407 Centiáreas

1 Cab. = 45 Ha. 12 Ar. 56.5407 Ca.

1 Caballería = 64 Mz.+ 5816.125 V². = 64.5816125

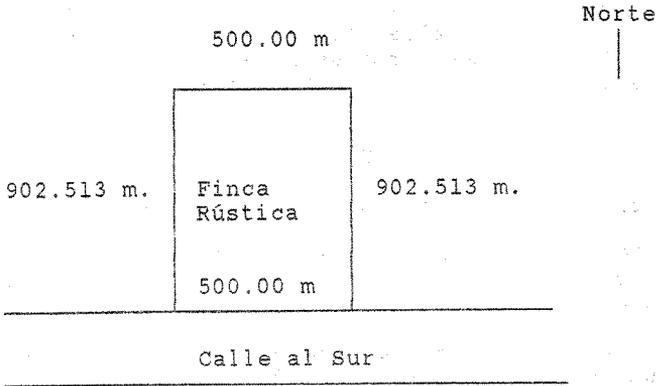
5.1.4 OTRAS MEDIDAS USADAS EN GUATEMALA.

1 Cuerda = 25 vra. x lado = 625 vra².

1 Mnz. = 4 cuerdas x lado = 16 cuerdas = 100 Varas x lado.

La cuerda dependiendo el lugar en que es utilizada varía el número de varas por lado. (Cuando se dice lado se refiere a cada uno de los lados que forman el polígono.

Ejemplo: DE CONVERSIONES DE AREAS EN UN TERRENO
 TIPICO DE FORMA RECTANGULAR DE:
 500 m de Frente x 902.513 m. de Fondo



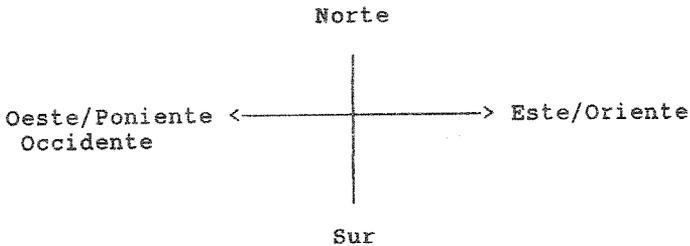
AREA: base por altura = 500.00 m. x 902.513 m. =
 451,256.54 m²

= 45 Hectáreas <Ha.> 12 Areas <Ar.> 56 Centiáreas <Ca>

= 1 Caballería = 645815.80 V². = 64 Mz. 5816 V².

2. ORIENTACION DE LOS PUNTOS CARDINALES.

Un Notario con frecuencia debe indicar los puntos cardinales, es decir donde está el Norte, el Sur, el este ó el Oeste; esto para describir las colindancias de un bien inmueble. A continuación una gráfica sencilla para ilustrar los puntos cardinales.



5.3. FORMA DE ORIENTARSE EN EL CAMPO.

Para obtener las colindancias en un terreno, se procede a situarse al centro del mismo, y orientándose con una brújula, se proyecta hacia la colindancia norte, nombrando si es calle, finca matriz, nombre del vecino, etc. De la misma forma se hace con los cuatro puntos cardinales: el norte, el Sur, Este y Oeste.

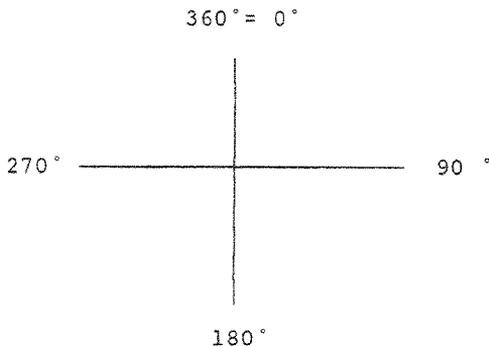
5.4. FORMA DE INTERPRETAR UN PLANO.

En los planos se usa los siguientes términos:

ANGULO: Es la medición de la abertura entre dos líneas y su dimencional son los grados <'>; minutos <'> y segundos <'>.

Los grados se desplazan de 0 a 360. y los minutos y segundos se desplazan de 0 a 60. Ejemplo $130^{\circ} 60' 45''$.

AZIMUT: Es un ángulo que se desplaza en el nonio <instrumento para medir ángulos>; de cero a 360 grados Ejemplo. $224^{\circ} 30' 50''$. (ver gráfica)



RUMBO: Es un ángulo más específico, que se desplaza en el nonio partiéndolo en cuatro cuadrantes; de cero a 90 grados, tomando como referencia a los puntos cardinales, partiendo del NORTE Y/O DEL SUR; quedando de la siguiente forma:

RUMBO DE NORTE A ESTE

RUMBO DE NORTE A OESTE

RUMBO DE SUR A ESTE

RUMBO DE SUR A OESTE

Ejemplo: Rumbo NE (Noreste) $89^{\circ} 30' 50''$

Rumbo SO (SurOeste) $45^{\circ} 25' 33''$

Nótese que el ángulo que mide el rumbo no pasa de 90 grados.

ESTACION: Al medir un terreno se procede a usar estaciones, con números y/o letras y estas son puntos de referencia que pueden ser de dos formas:

- a) Se procede a marcar una estación con un número, cuando cambia de ángulo el lindero medido y forma una esquina.
- b) Se procede a poner varias estaciones en su trayectoria cuando el lindero medido es recto, y lleva una misma dirección.

DISTANCIA: Es la medida en metros que va de una estación hacia la siguiente estación. Siendo esta medida una proyección horizontal en metros.
Ejemplo.

Estación	Distancia en metros.
1 a 2	25.30
2 a 3	54.25

POLIGONO: Es una porción de superficie plana limitada por rectas.

5.5 EL TITULO INSCRIBIBLE:

Es el documento susceptible de ser presentado al Registro de la Propiedad Inmueble para su inscripción, con el objeto de garantizar un derecho y poder ejercitarlo frente a terceros.

Títulos Inscribibles pueden ser:

- Testimonios de Escrituras Públicas.
- Certificaciones Judiciales.
- Acuerdos Gubernativos.

5.5.1 LA ESCRITURA PUBLICA DE TRANSMISION DE DOMINIO:

La escritura pública deberá contener entre otros datos los siguientes correspondientes al Inmueble:

- a. Si la finca es rústica o urbana.
- b. Si ya está inscrita en el Registro de la Propiedad indicar número de finca, folio y libro.
- c. Dirección exacta indicando Municipio, Departamento, nombre si lo tuviere.
- d. Area en metros cuadrados.
- e. Medidas lineales, Rumbos y Colindancias, si no se encontrare inscrita en el Registro. Indicando, estaciones, azimuts y distancias.
- f. Gravámenes, anotaciones y limitaciones si las tuviere.

Para poder hacer una correcta transcripción de estos datos sobre todo en la Primera Inscripción de dominio; el Notario debe tener conocimientos básicos de agrimensura, los datos los va a obtener de el plano que le deberá presentar el Interesado y el cual el Notario debe saber interpretar.

Si el Notario al realizar la compraventa de una finca rústica o urbana no tiene el plano correspondiente, deberá hacerlo en base a descripciones empíricas que seguramente le hará el propietario del bien inmueble, las cuales al ser plasmadas en la escritura pública pasarán a ser ciertas y exactas debido a la fé pública que tiene el Notario, y al ser inscritas en el Registro de la Propiedad se perfeccionarán.

6. EL PLANO:

6.1 INFORMACION GENERAL QUE UN PLANO DEBE CONTENER PARA USOS NOTARIALES:

- A. NOMBRE EXACTO DEL PLANO: Se ilustra con un nombre específico sobre el porqué del plano, o el propósito por el que fue efectuado, pudiendo nombrarse de las siguientes formas:
1. Plano de Desmembración
 2. Plano de Unificación
 3. Plano de Partición
 4. Plano de Servidumbre
 5. Plano de Titulación Supletoria
 6. Plano de Parcelamiento
 7. Plano de Remedida
 8. Plano de Rectificación de Linderos
 9. Plano de Medida Legal

A continuación se dará un breve concepto de cada uno de los diferentes planos que se han nominado:

1. PLANO DE DESMEMBRACION: Es cuando de la finca Matriz se hace una desmembración o varias desmembraciones, para crear una nueva finca o varias fincas con su propio número de registro, que el Registrador le asigne.
2. PLANO DE UNIFICACION: Es cuando se unen dos o más fracciones de terreno colindantes; que antes formaban diferentes números de fincas y ahora formarán una sola inscripción registral.
3. PLANO DE PARTICION: Resulta del bien inmueble que ha permanecido en copropiedad y sus propietarios, deciden partirlo y/o dividirlo, también cuando una herencia es dejada en masa, en este caso el juez manda a hacer la partición.

4. PLANO DE SERVIDUMBRE: Es la ubicación en la finca matriz del área que constituye la servidumbre.
5. PLANO DE TITULACION SUPLETORIA: Es el que hace el medidor nombrado, después de realizar la medida del inmueble objeto de titulación supletoria.
6. PLANO DE PARCELAMIENTO: Se deberá hacer un plano general de la finca, con indicación de las áreas de uso público <como calles, avenidas y áreas verdes> y cada lote debidamente identificado con un número.
7. PLANO DE REMEDIDA: Es cuando la finca ya tiene inscripción registral, con plano ó sin el. Si resultare menos área que la inscrita, deberá indicarse en el plano el área registrada, y el área medida, siendo la diferencia objeto de rectificación de área.
8. PLANO DE RECTIFICACION DE LINDEROS: Es cuando existe un conflicto de linderos, se procede a medir para verificar dichos linderos.
9. PLANO DE MEDIDA LEGAL: Es cuando a través de discernimiento de cargo de ingeniero medidor, por la Sección de Tierras, o por el INTA, se tramita un procedimiento de medida legal de un bien inmueble de propiedad particular, o de propiedad del estado.

B. CONTENIDO GENERAL DE UN PLANO:

- a. FINCA #: _____ FOLIO #: _____ LIBRO #: _____ de _____
- b. Dirección y ubicación del bien Inmueble.
- c. Dibujar la localización del terreno, a pequeña escala y/o anexar un plano cartográfico de la localización del terreno.
- d. Nombre completo del Propietario u Otorgante
- e. Nombre completo del Adquiriente
- f. AREA MEDIDA: _____ m² = _____ cab. = _____ MZ. = _____ v²
- g. Indicar Escala y gráfica de ésta.
- h. Fecha.
- i. Número del plano.
- j. Indicar el NORTE Magnético.
- k. El Plano dibujado a escala adecuada; deberá tener sus colindancias actuales y que se lea:

Norte: ___ con 6 Noreste: _ con
 Sur: ___ con 6 Noroeste _ con
 Este: ___ con 6 Sureste: _ con
 Oeste: ___ con 6 Suroeste: _ con

- l. De preferencia el plano deberá indicar un enlace de la medida del terreno con un punto de referencia, el cual puede ser: a) el camino, b) Banco de Marca del Instituto Geográfico Militar, c) Mojón reconocido por la Jurisdicción Municipal, etc.
- m. Un cuadro donde se indique:

E.	P.O	AZIMUT	RUMBO	DISTANCIA (m)
----	-----	--------	-------	---------------

Donde:

E. = Estación

P.O = Punto observado.

AZIMUT: Grados, minutos, segundos

RUMBO: NorEste; SurEste; NorOeste; SurOeste.

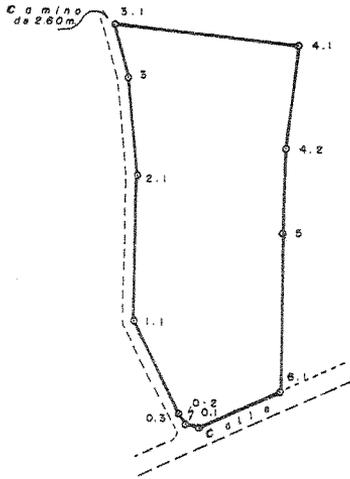
Distancias en METROS.

- n. Como información complementaria se tiene:
 - Clase de Topografía:* Plana, Ondulada, Quebrada, inclinada, etc.
 - La situación del terreno:* Medial, Esquina, etc.,
- o. Firma, sello del Ingeniero colegiado y timbre de INGENIERIA.

De conformidad con el artículo 43 de la Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura, Decreto 1786 del Presidente Jorge Ubico, los datos que en el plano se consignarán son los siguientes:

10. Los mojones y las colindancias con sus nombres, el de los terrenos, si los tuvieren, y el de sus propietarios;
20. Los detalles topográficos que sirvan de referencia (ríos, caminos, lagunas, depresiones, cotas, etcétera);

- 3o. Las proyecciones de los meridianos (astronómico y magnético);
- 4o. Las escalas (gráfica y numérica);
- 5o. Una leyenda que exprese el nombre del terreno, el del propietario o interesado;
- 6o. La jurisdicción Municipal y el departamento en que esté ubicado,
- 7o. El área métrica y su equivalente en la que sirva de base el título,
- 8o. La fecha y la Firma del Ingeniero. (ver plano en pág.83).



EST.	P. O.	AZIMUT	DIST.Ms.
0.1	0.2	286°01'21"	3.24
0.2	0.3	322°17'00"	2.73
0.3	1.1	336°02'00"	22.51
1.1	2.1	1°33'00"	31.46
2.1	3	354°51'12"	21.36
3	2.1	344°02'43"	11.70
3.1	4.1	93°48'23"	49.45
4.1	4.2	198°49'12"	22.96
4.2	5	192°28'33"	16.20
5	5.1	150°43'54"	34.97
5.1	0.1	245°29'22"	19.24

PLANO DE REGISTRO

FCA.	No.	POL.
LIB.	DE	
UBICACION		
OTORGANTE		
ADQUIRIENTE		
AREA 2,635.24 Ms. ² = 00 Ha. 26 As. 35.24 Cs. = 66 Ms. 3,771.42 Vc. -		
ESCALA 1 / 1,000. -		
FECHA OCTUBRE / 1,998. -		
NOS.	PLANO	ARCHIVO

Ing. Civil Elier Escobar - Col. No. 2432 -

Libreria P. 1111

5.6.2 CRITERIO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CUANDO DEBE ACOMPAÑARSE UN PLANO:

El Registro General de la Propiedad obliga a que se acompañe un plano; además de lo establecido en las leyes específicas, en las operaciones siguientes:

- a. Desmembraciones, unificaciones y particiones de inmuebles urbanos.
- b. Lotificaciones o parcelamientos, a excepción de fincas municipales o nacionales que se dividan en virtud de acuerdo gubernativo.
- c. Localización y desmembración de derechos sobre inmuebles proindivisos.
- d. Rectificación de área.
- e. Titulación Supletoria. (Copia firmada y sellada por el Juez).
- f. Edificios sometidos al Régimen de propiedad horizontal. (Copia firmada y sellada por el Notario)
- g. Desmembraciones, unificaciones y particiones de Inmuebles rústicos cuando el área exceda de una caballería).

Los planos que se acompañan al testimonio de la escritura pública objeto de inscripción registral deberán adjuntarse en original y se conservarán en el Registro de la Propiedad. Se aceptarán copias únicamente en los casos que la ley autorice; como es el caso de Titulación Supletoria y de Edificios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal. (15)

5.7 FORMA DE REDACTAR UNA ESCRITURA PUBLICA CON TODOS LOS DATOS QUE LA LEY ESTABLECE, Y SU PLANO CORRESPONDIENTE.

La respectiva escritura pública debe redactarse cumpliendo con todos los requisitos que establece el Código de Notariado específicamente en los artículos 13, 14 y 29, y consignando los datos que establece el artículo 1131 del Código Civil, reformado por el decreto 124-85, en cuanto a los requisitos que debe

(15) "JURISPRUDENCIA REGISTRAL Y CRITERIOS DE CALIFICACION"
Publicación del Registrador General de la Propiedad,
septiembre de 1997. 84

llenar la primera Inscripción de dominio de un bien Inmueble; Siendo estos: 1) Si la finca es rústica o urbana, 2) su ubicación, indicando Municipio y departamento en que se encuentra, 3) AREA, RUMBOS, MEDIDAS LINEALES Y COLINDANCIAS, 4) su nombre y dirección si tuviere; entre estos requisitos debió agregarse: 5) que se acompañe el plano correspondiente.

Se considera que aquí se hace necesario que el propietario presente al Notario el plano correspondiente a la finca objeto de transacción, no importando si se trata de la 1a. 2a. 3a. o subsiguiente inscripción de dominio, ni importando el área que sea; para que el Notario pueda transcribir los datos a la escritura y a la vez los respalde con el plano que deberá acompañar al testimonio respectivo al Registro de la Propiedad.

A continuación se ilustra el presente capítulo con una escritura pública redactada de conformidad con los requisitos que establece el Código de Notariado y con los datos que requiere el artículo 1131 del Código Civil, Y el plano correspondiente que deberá acompañarse con el testimonio al Registro General de la Propiedad Inmueble.

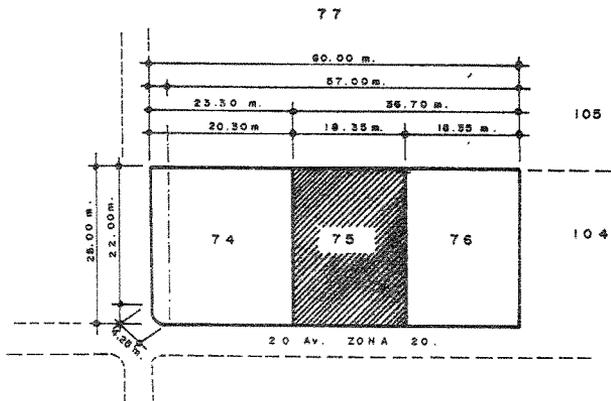
NUMERO UNO (1).- En la Ciudad Capital de Guatemala, el dos de enero de mil novecientos noventa y nueve, ante mí: Dora Enilsa Avilés Recinos, Notaria, comparece el señor José Pablo Martínez Juárez, de cuarenta años de edad, casado, guatemalteco, Ingeniero Civil, con domicilio en este departamento, quien es persona de mi conocimiento y me asegura ser de los datos de identificación personal indicados y encontrarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles para el presente acto, por el cual otorga desmembración de una fracción de terreno para sí mismo de conformidad con las cláusulas siguientes: PRIMERA: Que es legítimo propietario de la finca urbana inscrita en el Registro General de la Propiedad con el número CIEN, folio CIEN, del Libro QUINIENTOS del departamento de Guatemala, situada en la veinte avenida lote setenta y cinco zona veinte, de esta Ciudad, con un área total de mil quinientos metros cuadrados y con las medidas lineales y colindancias que le aparecen en dicho Registro, Inmueble que declara se encuentra libre de gravámenes, anotaciones y limitaciones. Y que está enterado de las responsabilidades en que incurrirá si así no fuere.-

SEGUNDA: Sigue exponiendo el señor José Pablo Martínez Juárez que de la finca de su propiedad inscrita en el Registro General de la Propiedad con el número CIEN, folio CIEN del libro QUINIENTOS de Guatemala, por este acto DESMEMBRA UNA (1) fracción de terreno, la cual tiene un área de cuatrocientos cincuenta y ocho punto setenta y cinco metros cuadrados, según plano levantado por el Ingeniero Civil Eddy Sánchez Ruiz Colegiado número cinco mil quinientos cincuenta y cinco, y que tengo a la vista; en el cual constan las medidas lineales y colindancias siguientes: Partiendo de la Estación uno, a la Estación dos, con azimut de noventa grados cero minutos cero segundos con distancia de diez y ocho punto treinta y cinco metros, colindando al NORTE con el Lote setenta y siete. De la Estación dos a la Estación tres con azimut de ciento ochenta grados cero minutos cero segundos con distancia de veinticinco punto cero metros, colindando al ESTE con el Lote setenta y seis. De la Estación tres a la Estación cuatro con azimut de doscientos setenta grados cero minutos cero segundos con distancia de diez y ocho punto treinta y cinco metros, colindando al SUR con lote setenta y ocho; veinte avenida de la zona veinte de esta ciudad; CALLE de por medio. De la Estación cuatro a la Estación uno con azimut de trescientos sesenta grados cero minutos cero segundos con distancia de veinticinco punto cero metros, colindando al OESTE con el Lote setenta y cuatro. - TERCERA: Continúa exponiendo el señor José Pablo Martínez Juárez que como resultado de la desmembración efectuada a la finca Matriz, le queda un área de UN MIL CUARENTA Y UNO PUNTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS. CUARTA: Agrega el señor José Pablo Martínez Juárez, que en la desmembración anterior se incluye todo cuanto de hecho y por derecho corresponde a la misma. QUINTA: Manifiesta el señor JOSE PABLO MARTINEZ JUAREZ, que por este acto desmembra dicha fracción a favor de sí mismo, solicitando al señor Registrador de la Propiedad Inmueble, inscribir dicha fracción a su nombre; para lo cual acompaña al testimonio el plano correspondiente .SEXTA: Doy fé: A) de todo lo expuesto, B) de haber tenido a la vista: a) el testimonio de la escritura de propiedad de la finca matriz antes relacionada número cuarenta, autorizada en esta ciudad el veinte de mayo de mil novecientos setenta, por el Notario Carlos Batres Ortiz, b) los planos correspondientes, C) de que leí íntegramente lo escrito al otorgante, quien enterado de su contenido, objeto, validez, y efectos legales, lo ratifica, acepta y firma.

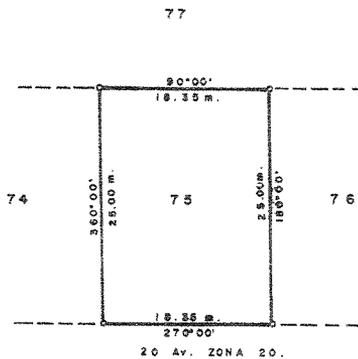
REGISTRO GENERAL DE LA REPUBLICA

FCA _____ NO. _____ POLIO _____

LIBRO _____ DE _____



FINCA MATRIZ. ESCALA: 1 / 750.



78

PLANO DE DESMEMBRACION DE LA

FCA. _____ No. 100 POL. 100

LIB. 500 DE GUATEMALA

UBICACION 20 Av. ZONA 20, CIUDAD GUATEMALA.

OTORGANTE JOSE PABLO MARTINEZ JUAREZ.

ADQUIRIENTE

AREA 458.75 M². = 04 As. 58.75. Cg. = 0585.24 Vg.

ESCALA 1 / 500.

FECHA JULIO / 98.

NOS. PLANO ARCHIVO

ING. EDDY SANCHEZ COL. 5885.

CONCLUSIONES:

1. Que el Notario requiere de conocimientos básicos de Agrimensura, ya que muchas veces omite los datos que señala el artículo 1131 del Código Civil, en la escritura pública de transmisión de dominio que da lugar a la primera inscripción de una finca; siendo estos: área, rumbos, medidas lineales, nombre y dirección si los tuviere. debido en parte a que en el Registro General de la Propiedad no le exigen el total cumplimiento de la ley.
2. Que en el Registro General de la Propiedad Inmueble, se tolera la Inscripción de fincas con datos empíricos, consignados en el Instrumento público, que da lugar a la Inscripción registral y que son obtenidos de la narración que hace el otorgante al Notario; y no del plano que para el efecto debe diseñar un Ingeniero; y que el Notario debe saber interpretar.
3. Que existe Legislación dispersa y no actualizada sobre Agrimensura que contienen normas necesarias e importantes para la regulación de la medición de terrenos y su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, que la mayoría de Notarios la desconoce y no la aplica, ejemplo de ello La Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura Decreto 1786, y el Decreto 2476, que regula Cuando deben acompañarse planos al Registro de la Propiedad Inmueble, las cuales datan de 1936 y 1940 respectivamente, y que necesitan ser sustituidas por otras Leyes más acordes con la realidad actual.
4. Que el procedimiento de la Medida Legal en Guatemala, sigue un trámite complicado y lento, ante la Sección de Tierras cuando se trata de propiedad de particulares y ante el INTA cuando se trata de terrenos baldíos, por lo que no ha sido lo útil que puede ser para la correcta aplicación de la medida legal de la tierra.
5. Que el plano es un medio de gran utilidad para la Inscripción correcta de fincas en el Registro de la Propiedad si se acompaña uno con cada Instrumento público que de lugar a una nueva Inscripción.

RECOMENDACIONES:

1. Que el futuro profesional, así como los Notarios, obtengan conocimientos básicos de agrimensura, a través de cursos especiales, y a través de los cursos de Derecho Agrario y Derecho Notarial que se imparten en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, en los cuales se incluya el tema de la Agrimensura.
2. Que el Notario se auxilie de un Ingeniero Civil, cuando en la práctica notarial surjan conflictos de agrimensura en la enajenación de propiedades o de Titulación Supletoria.
3. Que en la Escritura Pública de Transmisión de dominio que da lugar a la Primera Inscripción, el Notario consigne todos los datos que señala el artículo 1131 del Código Civil, y que son necesarios para la correcta identificación del Inmueble, tales como: Ubicación de lo más específica a lo más general, nombre de la finca, si lo tuviere, medida y azimut de cada uno de los lados que forman el polígono, nombre de los colindantes de acuerdo con los 8 puntos cardinales: Norte, Sur, Oriente, Poniente, Nor-oriente, Nor-poniente, Sur-oriente, Sur-poniente, localización de servidumbres si las tuviere etc.
4. Que el Notario solicite a su cliente el correspondiente plano del terreno, para la obtención de los requisitos citados en el numeral anterior, y que el mismo se acompañe al Registro de la Propiedad Inmueble para cada una de las modificaciones de la Inscripción de dominio de que sea objeto una finca.
5. Que se cree una "Ley de Agrimensura" que regule el procedimiento de la "Medida Legal" de una forma unificada, más ágil, similar al procedimiento en jurisdicción Voluntaria de "Rectificación de área", el cual deba culminar: 1) Con una resolución de la Autoridad Administrativa como lo es la Sección de Tierras, y no por un Acuerdo Gubernativo como actualmente sucede y que hace más largo el trámite. 2) Que se mande transcribir en el protocolo del Notario para efectos de Inscripción Registral.

6. Que a la vez se actualice el "Reglamento para Trabajos de Agrimensura", contenido en el Decreto 1786, un ejemplo de actualización podría ser: 1) permitir que se usen Sistemas Modernos de Agrimensura como lo es la Fotogrametría, el Satélite, y otros sistemas que existen para medir grandes distancias de forma exacta. 2) Que las actas elaboradas por el Ingeniero Medidor a mano puedan elaborarse a máquina o cualquier otro mecanismo moderno. 3) Que se le fije el término de un mes al Ingeniero Revisor para que emita su dictámen. 4) Que se suprima el trámite del amojonamiento ante la Sección de Tierras y que este sea hecho a criterio del Ingeniero medidor durante la realización de la medida. 5) En caso de errores en la medida fijar un plazo al Ingeniero medidor para que subsane dichos errores, etc.

7. Que en el Registro General de la Propiedad Inmueble hayan Ingenieros que actúen como auxiliares del Registro.

BIBLIOGRAFIA:

BILLEB VELA FRANCISCO (ING.)

APUNTES DE TOPOGRAFIA
Facultad de Ingeniería
Universidad de San
Carlos de Guatemala. año
1980.

CARRAL Y DE TERESA LUIS

DERECHO NOTARIAL Y
DERECHO REGISTRAL,
Editorial Porrúa, S.A.
Av. Republicana
Argentina 15, México
1984.

ENCICLOPEDIA PRACTICA JACKSON

DERECHO PRIVADO Y
DERECHO PUBLICO,
Tomo 4.
INGENIERIA CIVIL,
Tomo 8.
W.M.Jackson, Inc, Editores
México, D.F.
Decima cuarta edición
1972.

HORST KARL DOBNER EBERL

SISTEMAS CATASTRALES
Editorial Concepto, S.A.
México, D.F.
Primera edición 1982.

RIVERA GUZMAN MARIO (ING)
(QEPD)

TITULACION INMOBILIARIA
Edición especial para el
Instituto Guatemalteco
de Derecho Notarial.1992

DICCIONARIOS:

CABANELLAS, GUILLERMO

DICCIONARIO
ENCICLOPEDICO DEL
DERECHO USUAL.
Editorial Heliasta 14
edición, Buenos Aires,
Argentina, 1979.

DICCIONARIO ENCICLOPEDICO ILUSTRADO
DE LA LENGUA ESPAÑOLA

Tomo I, II, III y IV
Editorial Ramón Sopena,
Barcelona, España.1965.

OSSORIO MANUEL

DICCIONARIO DE CIENCIAS
JURIDICAS POLITICAS Y
SOCIALES
Editorial Heliasta,
Buenos Aires, Argentina
1981

DOCUMENTOS:

LEGISLACION REGISTRAL

Revista N.3 publicada por el Registrador General de la Propiedad Inmueble, abril/junio 1995.

JURISPRUDENCIA REGISTRAL Y CRITERIOS DE CALIFICACION

Publicada por el Registrador General de la Propiedad, septiembre de 1997.

444 AÑOS DE LEGISLACION AGRARIA 1513-1957

Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Guatemala, enero, Diciembre de 1960.

INGENIERIA JURIDICA

Colegio de Ingenieros de Guatemala, Noviembre 1992.

FUNDAMENTO LEGAL DE LAS MEDIDAS

Documento preparado por el Ing. Mario Rivera Guzmán, para el Colegio de Ingenieros de Guatemala. 1992.

ORIENTADOR FISCAL

Publicado por el Ministerio de Finanzas Públicas, en Prensa Libre del 9 de junio de 1996.

LEYES CONSULTADAS:

CONSTITUCION POLITICA DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA. Mayo de 1985.

CODIGO CIVIL DECRETO 106 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA, MODIFICADO POR EL DECRETO LEY 124-85 DEL JEFE DE ESTADO DICIEMBRE DE 1985.

DECRETO NUMERO 1932, CODIGO CIVIL DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA, JULIO DE 1933. DEROGADO POR EL CODIGO CIVIL ACTUAL.

LEY REGLAMENTARIA PARA TRABAJOS DE AGRIMENSURA DECRETO 1786 DEL PRESIDENTE JORGE UBICO, FEBRERO DE 1936.

DECRETO NUMERO 2476, DEL PRESIDENTE JORGE UBICO, DICIEMBRE DE 1940.

LEY DE TRANSFORMACION AGRARIA DECRETO 1551 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA, DICIEMBRE DE 1962.

LEY DE TITULACION SUPLETORIA DECRETO 49-79 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA, AGOSTO DE 1979.

LEY DE RECTIFICACION DE AREA DECRETO 125-83 DEL JEFE DE ESTADO MEJIA VICTORES, OCTUBRE DE 1983.

LEY DE PARCELAMIENTOS URBANOS DECRETO 1427 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA, MARZO DE 1961.

LEY DE EXPROPIACION DECRETO 5-29 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA, JUNIO DE 1955.

LEY REGULADORA DE LOS PROCEDIMIENTOS DE LOCALIZACION Y DESMEMBRACION DE DERECHOS SOBRE INMUEBLES PROINDIVISOS, DECRETO 82-84, DEL JEFE DE ESTADO MEJIA VICTORES, JULIO DE 1984.

LEY REGULADORA DE LAS AREAS DE RESERVAS TERRITORIALES DEL ESTADO DE GUATEMALA, DECRETO 126-97 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA, DICIEMBRE DE DE 1997.

REGLAMENTO DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD ACUERDO GUBERNATIVO NUMERO 359-87, MAYO DE 1987.

ACUERDO GUBERNATIVO 317-93, COMISION NACIONAL DE REFORMA REGISTRAL, JULIO DE 1993.

ARANCEL GENERAL PARA LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD ACUERDO GUBERNATIVO 339-96, OCTUBRE DE 1996.

LEY DE COLEGIACION PROFESIONAL OBLIGATORIA DECRETO 62-91 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA, JULIO DE 1991.

A N E X O (1)

FORMACION DE UN EXPEDIENTE DE MEDIDA LEGAL.

En el presente anexo se desarrollan los pasos a seguir en el procedimiento de la Medida Legal:

NOMBRAMIENTO DE INGENIERO MEDIDOR:

A continuación se transcribe un acta de discernimiento de cargo de Ingeniero Medidor, por el Secretario General del Instituto Nacional de Transformación Agraria -INTA-, para que se efectúe la Medida Legal de un Terreno baldío.-----

En la ciudad de Guatemala, siendo las once horas con treinta minutos del día veinticuatro de marzo de mil novecientos noventa y ocho, constituidos en la Secretaría General del Instituto Nacional de Transformación Agraria, ante el Infrascrito Secretario General comparece el Ingeniero Miguel Angel Zelada Martínez, colegiado número Cinco mil quinientos cincuenta y cinco, quien manifiesta ser de veinticuatro años de edad, soltero, guatemalteco, de este domicilio y con residencia en la tercera calle número dos guión ochenta y cinco zona cuatro de esta Ciudad de Guatemala, quien se identifica con la cédula de vecindad número de orden A guión uno y de registro cuarenta mil cincuenta, extendida en la Municipalidad de Guatemala departamento de Guatemala; quien previa juramentación promete conducirse con la verdad en la

práctica de la presente diligencia, habiéndose procedido de la manera SIGUIENTE:-----

PRIMERO: El Ingeniero Civil Miguel Angel Zelada Martínez, pone a la vista la escritura pública número sesenta , de fecha once de marzo de mil novecientos noventa y ocho, faccionada ante los oficios del Notario Fernando Galindo León, por la cual fueron contratados sus servicios profesionales para efectuar la medida legal y amojonamiento del terreno baldío denominado La Laguna, ubicado en el Municipio de Cobán, Departamento de Alta Verapaz.-----

SEGUNDO: El Infrascrito Secretario General, hace saber al infrascrito Ingeniero Civil Miguel Angel Zelada Martínez, el cargo en el recaído; quien promete desempeñarlo con diligencia, responsabilidad y buena fe, haciendosele saber las obligaciones inherentes al mismo, así como que deberá cumplir con las disposiciones legales establecidas en el Decreto Un mil Setecientos Ochenta y seis del Presidente de la República "Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura", y el Decreto Un mil Quinientos Cincuenta y Uno, del Congreso de La República " Ley de Transformación Agraria", en lo que fueren aplicables.-----

TERCERO: El Ingeniero Civil Miguel Angel Zelada Martínez, manifiesta expresamente que acepta el cargo de Ingeniero Medidor y promete desempeñarlo de conformidad con la Ley; y en tal virtud, el Infrascrito Secretario General por el

presente acto le DISCIERNE EL CARGO.-----

CUARTO: El Infrascrito Secretario General hace constar que de conformidad con la cláusula cuarta de la escritura pública número sesenta, de fecha once de marzo de mil novecientos ochenta y ocho, los honorarios a pagar al Ingeniero Miguel Angel Zelada Martínez correrán por cuenta de los miembros de la Comunidad "La Laguna", los cuales se cancelarán de conformidad con lo estipulado en la misma.-----

QUINTO: No habiendo más que hacer constar se da por finalizada la presente en el mismo lugar y fecha de su inicio, la que consta en dos hojas de papel bond, y que previa lectura de su contenido al compareciente, la ratifica, acepta y firma, juntamente con el Infrascrito Secretario General que de todo da fe.

COSNTANCIA EN ACTAS:-----

Una vez discernido el cargo al Ingeniero Medidor, para que efectúe la Medida Legal, ya sea por el Instituto Nacional de Transformación Agraria -INTA-; si se trata de terreno baldío, o por La Sección de Tierras de la Escribanía de Gobierno; si se trata de Terreno de Propiedad particular, el procedimiento de la Medida Legal se Inicia con las actas que a continuación se transcriben y que facciona el Ingeniero nombrado.-----

ACTA NUMERO UNO: Propuesta y aceptación de testigos. Siendo las ocho horas del día dieciocho de febrero del año mil novecientos noventa y ocho, constituidos en la doce calle once guión diez, Edificio El Alto, segundo nivel oficina once zona uno, Ciudad de Guatemala; el suscrito ingeniero civil Eddy Sánchez Ruiz, procede ha dejar constancia de lo siguiente: PRIMERO: Luego de haber aceptado el discernimiento del cargo de Ingeniero Medidor, procedo a dar cumplimiento al articulo número tres del decreto mil setecientos ochenta y seis (1786), Ley Reglamentaria para trabajos de Agrimensura, nombrando a los testigos de asistencia José Luis Hernández Gudiel, quien se identifica con su cédula de vecindad número de orden A guión uno (A-1) y registro noventa y tres mil cuatrocientos treinta (93,430), extendida en el departamento de Guatemala, y el segundo: Luis González Paz, quien se identifica con su cédula de vecindad número de orden a guión uno (A-1) y registro setenta y ocho mil doscientos cuarenta y

dos, (78242), extendida en la ciudad de Guatemala; para que actuen como testigos de asistencia en el transcurso de la Medida Legal del terreno denominado "Las Brisas", ubicado en el kilómetro veinte, Carretera a San José Pinula, Jurisdicción de San José Pinula.-----SEGUNDO: José Luis Hernández Gudiel y Luis Gonzalez Paz, manifiestan que son mayores de edad, que se encuentran en pleno goce de sus derechos civiles, que no están afectos a ninguno de los casos a que refiere el artículo noveno del Código civil y los artículos ciento cuarenta y cuatro (144) y cuatrocientos seis (406), del código procesal civil y mercantil, exponen que saben leer, escribir y entienden el idioma castellano.----- TERCERO: El ingeniero que suscribe manifiesta que los señores José Luis Hernández Gudiel y Luis Gonzales Paz no son parientes de él, ni se encuentran en ninguno de los casos de prohibición que estipula la ley y que son aptas legalmente para ejercer tal cargo.----- CUARTO: Luego de leerles los nombres de los colindantes limítrofes al terreno Las Brisas; manifiestan que no son parientes de ellos en ninguno de los grados que estipula la ley siguen manifestando que no tienen interés alguno en la medida.-----QUINTO: Luego de leerles el contexto de esta acta; los testigos manifiestan su aceptación al cargo en ellos recaído y prometen comportarse con honradez y honestidad en el transcurso de la medida legal del terreno

denominado "las Brisas", indico las direcciones de los testigos para recibir cualquier notificación: José Luis Hernández Gudiel, quinta calle doce guión cero cuatro zona cuatro Ciudad de Guatemala; Luis González Paz, veinte avenida diez guión cuatro zona tres Ciudad de Guatemala.-----

SEXTO: No teniendo mas que hacer constar se da por terminada la presente acta, en el mismo lugar y fecha una hora despues de su inicio, firmando los testigos conjuntamente con el ingeniero que suscribe y da fe.-----

ACTA NUMERO DOS: Investigación catastral. Siendo las ocho horas del día once de Abril de mil novecientos noventa y ocho, constituidos en la doce calle once diez, Edificio El Alto Oficina Número once zona uno, los testigos de asistencia, José Luis Hernández Gudiel y Luis González Paz, reunidos con el objeto de dejar constancia de lo siguiente:--

PRIMERO: En los días comprendidos del diecinueve de febrero a la fecha, se efectuó la investigación catastral y registral previa, a la medida del terreno las "Brisas", jurisdicción de San José Pinula, Municipio de Guatemala para el efecto fueron consultados documentos en: A) Registro de la propiedad Inmueble, B) Archivo General de Centro América. La finca investigada fue la número seiscientos (600), folio veinticuatro (24), del libro quinto (5), antiguo de Guatemala.-----

SEGUNDO: En el registro de la propiedad se hizo seguimiento cronológico de la finca en mención y obteniéndose hasta donde fuese posible los datos significativos para la medida. En el Archivo General de Centro América, también se investigó la finca número seiscientos (600), folio veinticuatro (24), del libro quinto (5), antiguo de Guatemala.-----

TERCERO: Dentro del proceso de investigación, se realizó una inspección del lugar de donde se obtuvo un croquis del terreno "Las Brisas".-----

CUARTO: Se revisó el expediente inicial de la presente medida legal, y con ello se obtuvo información de la cual se darán los resultados en el informe final.-----

QUINTO: Con base en la interpretación de los resultados de esta investigación, se procederá posteriormente a citar a una reunión de colindantes, a los propietarios de las fincas adyacentes, y terrenos. -----

SEXTO: No habiendo mas que hacer constar, se cierra la presente acta en el mismo lugar y fecha cuatro horas después de su inicio firmando de conformidad los que en ella intervienen.

ACTA NUMERO TRES: VISITA PRELIMINAR. Siendo las nueve horas del día quince de abril de mil novecientos noventa y ocho, reunidos en el local que ocupa la Municipalidad de San José Pinula, del Departamento de Guatemala, el Ingeniero EDDY SANCHEZ RUIZ, que suscribe, encargado de la Medida Legal del Terreno denominado "Las Brisas", los testigos de asistencia JOSE LUIS HERNANDEZ GUDIEL Y LUIS GONZALEZ PAZ, se procede de la manera siguiente.-----PRIMERO: El objetivo de la visita fue exponer a las autoridades Municipales y personas colindantes, que mediante discernimiento de cargo emitido por la Sección de Tierras de la Escribanía de Gobierno, según expediente número tres mil (3000), se nombró al Ingeniero Eddy Sánchez Ruiz, para efectuar Medida Legal del terreno denominado "Las Brisas", Ubicado en Jurisdicción de San José Pinula del Departamento de Guatemala.-----SEGUNDO: Enterado el señor Alcalde Municipal de San José Pinula del Departamento de Guatemala, ofrece colaborar en todo lo posible para un mejor desarrollo de los trabajos de medida; indicando que en su ausencia podrá representarlo el señor Sandy García García para todo lo relacionado con los trabajos a efectuarse.-----TERCERO: En compañía de los testigos de asistencia, procedió el Ingeniero Eddy Sánchez Ruiz a visitar a los señores colindantes, para enterarles de los trabajos de medida que se efectuarán en el terreno denominado "Las Brisas", y para lo cual serán Citados por escrito para una

reunión previa.-----CUARTO: No habiendo más que hacer constar se da por terminada la presente acta en el mismo lugar y fecha, cuatro horas después de su inicio, firmando de conformidad los que en ella intervienen.

ACTA NUMERO CUATRO: Citación de Colindantes. Siendo las quince horas del día veintiuno de Abril de mil novecientos noventa y ocho, reunidos en la oficina del ingeniero Eddy Sánchez Ruiz, encargado de la Medida Legal del terreno denominado "Las Brisas", los testigos de asistencia José Luis Hernández Gudiel y Luis González Paz con el objeto de dejar constancia de lo siguiente:-----PRIMERO: Con base a la información recabada durante la investigación catastral efectuada como parte de la medida legal, se procedió a la elaboración de las correspondientes citaciones de los

colindantes al terreno objeto de la presente Medida Legal.-

SEGUNDO: Las citaciones enviadas por medio del correo certificado con aviso de recepción correspondiente a las personas que a continuación se detallan: 1) Procurador General De La Nación, Ministerio Público, quince avenida nueve sesenta y nueve zona trece Guatemala. 2) Edgar García Granja Linda Vista Calle de los Alamos, Las Brisas Jurisdicción de San José Pinula, 3) Alcalde Municipal del Municipio de San José Pinula, Palacio Municipal San José Pinula 4) Gobernador Departamental del Departamento de Guatemala, Guatemala. 5) Julio González García, calle de los Alamos. Las Brisas San José pinula. 6) Cristóbal García García, calle de los Alamos Las Brisas, San Jose Pinula. 7) Sandy García García calle de los Alamos. Las Brisas, San José pinula. 8) Beatriz González, calle de los Alamos Las Brisas San Jose Pinula. 9) Abogado Edgar Catalán Batres, calle de los Alamos. Las Brisas, San José Pinula. 10) Justino Monroy Jiménez, calle de los Alamos. Las Brisas, San José Pinula. 11) Maria Caballeros, calle de los Alamos. Las Brisas, San José Pinula. 12) Manuel Sol, Finca Santa Teresa, calle de los Alamos. Las Brisas, San José Pinula.-----

TERCERO: La correspondencia fue recibida en las oficinas Centrales de Correos Nacionales el día veintiuno de Abril de mil novecientos noventa y siete; según copia sellada y

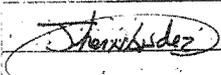
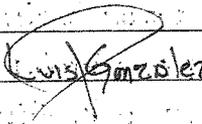
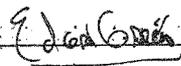
djunta a la presente.-----
JARTO: No habiendo más que hacer constar se cierra la
resente acta en el mismo lugar y fecha una hora después de
u inicio, firmando de conformidad los que en ella
ntervinieren.-----

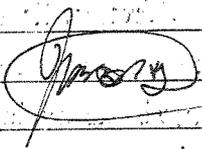
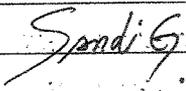
na vez iniciados los trabajos de topografía las actas se
scribirán a mano por el Ingeniero Medidor, una por día en
lla se indicará el lugar donde inicia y el lugar donde
ermina ese día, en el acta del día siguiente se acentará el
nicio que será el lugar donde terminaron el día anterior,
asta donde lleguen los trabajos del día y así sucesivamente
asta terminar la medida. Para ilustrar el presente trabajo
ranscribiré las primeras actas con que inicia el
rocedimiento de mensura; ya situados los aparatos en el
campo.

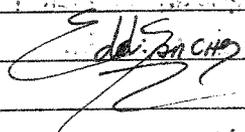
1 Acta Número Cinco: Reunión de Colindantes. ———
2 En el Municipio de San José Pinula del Depar-
3 tamento de Guatemala, siendo las diez horas en
4 punto del día veintidos de mayo de mil novecientos
5 noventa y ocho, reunidos en el local que ocupa la
6 municipalidad de San José Pinula del Departamen-
7 to de Guatemala, el ingeniero Eddy Sánchez
8 Ruiz, que suscribe, encargado de la medida legal
9 del terreno denominado Las "Brisas", los testi-
10 gos de asistencia, José Luis Hernández Gudiel
11 que se identifica con cédula número de orden
12 A guión uno y número de registro noventa y
13 tres mil cuatrocientos treinta, Luis Gonzalez Paz,
14 con cédula número de orden A guión uno y nú-
15 mero de registro setenta y ocho mil doscientos
16 cuarenta y dos, extendida en el Departamento de
17 Guatemala; el primer testigo José Luis Hernán-
18 dez Gudiel, tiene extendida su cédula en la -
19 municipalidad de Guatemala, el señor Edgar -
20 García - único apellido - quien se identifica con la
21 cédula número de orden A guión uno número -
22 de registro ochocientos veintidos extendida en la
23 municipalidad de Guatemala, don Julio Gonzalez
24 García, con cédula número de orden A guión
25 uno número de registro veintitres mil doscien-

tos treinta y dos extendida en la municipalidad de Guatemala, actúa como delegado y en representación del Gobernador Departamental de Guatemala, Sandy García García, con cédula número de orden A guión uno y número de registro tres mil doscientos setenta y siete extendida en la municipalidad de Guatemala, - quien actúa como delegado y en representación del Alcalde Municipal de San José Pinula. Nos encontramos todos reunidos para dejar constancia de lo siguiente: Primero: El ingeniero Eddy Sánchez Ruiz, luego de un saludo cordial a los presentes manifiesta que fue nombrado - por la sección de tierras, para realizar y llevar a cabo la medida legal del terreno denominado las "Brisas"; por tal razón se sirvió reunirlos en este local municipal para hacerles de su conocimiento del discernimiento en el recaído y solicitarles su colaboración en el sentido de que se les proporcionen las escrituras y planos de las fincas vecinas de la que se dispone medir, así mismo la presencia de los propietarios en el momento de efectuar la delimitación de dicho terreno. - Segundo: Se tienen a la vista los documentos que acreditan la propiedad -

de los colindantes aquí presentes: Tercero: el Inge-
 niero Eddy Sánchez Ruiz indica que el inicio de
 dicha medida legal será el día Jueves veintiocho
 de mayo del presente año a las ocho horas, -
 partiendo de la colindancia Suroccidente colindante
 con camino que conduce a San José Pinula. -
 Cuarto: No habiendo más que hacer constar, se da
 por terminada la presente acta, en el mismo lú-
 gar y fecha, una hora y quince minutos después
 de su inicio, la que previa lectura, ratifican,
 aceptan y firman los que en ella intervinieron y
 el Ingeniero que de todo lo expuesto da fe.

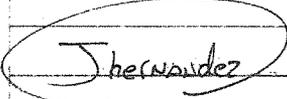
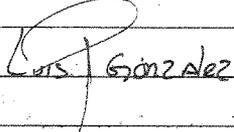
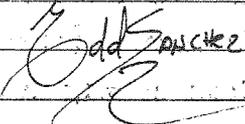
  



Acta número seis: Inspección Ocular del terreno. —
 En el terreno denominado "Las Brisas", situado en el municipio
 de San José Pinula, Departamento de Guatemala, siendo las doce
 horas del día Jueves veintiocho de mayo de mil novecientos noven-

6 ta y ocho; con el objeto de proceder a la Inspección Ocular de los
7 esquineros y linderos que limitan al terreno objeto de la medida,
8 procedo a dejar constancia de lo siguiente: Primero: El Ingeniero -
9 Eddy Sánchez Ruiz, en compañía de los testigos de asistencia, Jo-
0 sé Luis Hernández Gudiel y Luis González Paz, todos reunidos se pro-
1 cede a la Inspección Ocular; y dejar Constancia de lo siguiente: Segundo:
2 Partiendo desde la intersección de la carretera que viene de Guatemala
3 y que conduce a San José Pinula, se toma esta última y se camina unos
4 veintidos decímetros, a mano izquierda y sobre la intersección de un ca-
5 mino antiguo, nos encontramos con el terreno denominado "Las Brisas", di-
6 cho camino antiguo rodea en su mayoría al terreno, objeto de la me-
7 dida. Caminando sobre el camino antiguo, nos encontramos que a mano
8 derecha esta el terreno y a mano izquierda, terrenos varios. Se van -
9 chequeando los esquineros y se determina como punto de inicio de la me-
0 dida del Polígono al esquinero de los Ejidos de San José Pinula y la-
1 calle que conduce al Centro de San José Pinula. — Tercero: No habien-
2 do mas que hacer constar, se da por terminada la presente ac-
3 ta, en el mismo lugar y fecha, dos horas después de su inicio, -
4 la que previa lectura, ratifican, aceptan y firman los que en-
5 ella intervinieron y el Ingeniero da fe.

6
7  J. Hernandez
8  Luis J. Gonzalez
9
0  Eddy Sanchez

Acta número siete: Operaciones Topográficas. —
En el terreno denominado "Las Brisas", situado en el Municipio de San José Pinula, Departamento de Guatemala, siendo las catorce horas del día Jueves veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y ocho y con el objeto de iniciar operaciones topográficas de la medida legal del terreno "Las Brisas", el Ingeniero Eddy Sánchez Ruiz, en compañía de sus testigos de asistencia, José Luis Hernández Gudiel y Luis González Paz, todos reunidos para dejar constancia de lo siguiente: Primero: Para el presente levantamiento topográfico, se utilizará un teodolito Sokkisha, una brújula y un trípode de marca Wild, una estadia de cuatro metros marca Nestle, una cadena de metal de cinco decímetros marca Luyking, tres plomadas de diez y seis onzas marca Coifel, una libreta de campo y otra libreta para apuntes. — Segundo: El método a utilizar en el levantamiento topográfico, será el de conservación de azimut simple, con distancias reducidas al horizonte y en decímetros. — Tercero: Siendo ya las catorce horas y trece minutos y sin mejorar la claridad atmosférica para efectuar la observación solar, se procede a soltar la brújula con Norte magnético al que llamaré estación cero. — Cuarto: Colocan-

do y centrando mi aparato en la intersección del camino que conduce al pueblo de San José Pinula, Departamento de Guatemala y Jurisdicción de San José Pinula con la Carretera que viene de Guatemala, procedo a visar la estación denominada cero punto uno (0.1), el cual es un poste, con objeto de encadenar la medida, y con azimut respectivo de ochenta y nueve grados, cero minutos, cero segundos ($89^{\circ} 0' 0''$); con una distancia de cero decímetros quinientos sesenta milésimos (0.560 Dm), luego siempre en la estación cero, con azimut de ciento sesenta y nueve grados, cuarenta y cinco minutos, cero segundos ($169^{\circ} 45' 00''$), viso la estación cero punto dos (0.2), con una distancia de cero decímetros, ochocientos cuarenta y cinco milésimos (0.845 Dm) dicha estación es un poste, luego siempre en la estación cero, con azimut de trescientos diez y siete grados, cincuenta y cuatro minutos, veinte segundos ($317^{\circ} 54' 20''$), viso la estación cero punto tres (0.3) la cual es el centro de la carretera que viene de Guatemala y con objeto de encadenar la medida, con una distancia de cero decímetros setecientos cincuenta milésimos (0.750 Dm) luego siempre en la estación cero, con azi-

mut de ciento treinta y siete grados, cincuenta
y cuatro minutos veinte segundos ($137^{\circ}54'20''$) --
viso la estación uno (1), con una distancia de vein-
tidos decímetros, trescientos ochenta milésimos
(22.380 Dm) luego siempre en la estación uno me-
coloco y con azimut de cuarenta y siete grados -
seis minutos cuarenta segundos ($47^{\circ}6'40''$), viso-
la estación uno punto uno (1.1), orilla del camino -
hacia el pueblo de San José Pinula con una dis-
tancia de cero decímetros quinientos cuarenta y
un milésimos (0.541 Dm), siempre en la estación
uno (1), con azimut de doscientos veintisiete gra-
dos, seis minutos, cuarenta segundos ($227^{\circ}6'40''$),
viso la estación uno punto dos (1.2), también al-
igual de la anterior es orilla opuesta del cami-
no a San José Pinula, con una distancia de ce-
ro decímetros, quinientos sesenta milésimos (0.560-
Dm), luego siempre en la estación uno (1), con
azimut de ciento veinticuatro grados, cincuenta-
minutos, diez segundos ($124^{\circ}50'10''$), viso la esta-
ción dos (2), con una distancia de dos decíme-
tros, doscientos ochenta milésimos (2.280 Dm) lue-
go colocado en la estación dos (2), con un azi-
mut de ciento sesenta y siete grados, veintiseis
minutos, cero segundos ($167^{\circ}26'00''$), viso la esta-

ción dos punto uno (2.1), con una distancia de diez decímetros quinientos setenta milésimos (10.570 Dm), luego colocado en la estación dos punto uno (2.1), visó la estación dos punto uno "A" (2.1A), la cual es punto esquinero del área del terreno objeto de la presente medida, con un azimut de trescientos cincuenta grados veintiocho minutos, cero segundos ($350^{\circ}28'00''$), con distancia de cuatro decímetros, trescientos noventa milésimos (4.390 Dm), luego colocado en la estación dos (2), con azimut de ciento sesenta y un grado, veintinueve minutos, cero segundos ($161^{\circ}29'00''$), visó la estación dos punto dos (2.2), la cual es punto del área colindante, con una distancia de tres decímetros, doscientos ochenta milésimos (3.280 Dm), luego colocado siempre en la estación dos (2), con azimut de ciento cincuenta y siete grados, treinta minutos, cero segundos ($157^{\circ}30'00''$), visó la estación dos punto tres (2.3), la cual es punto perimetral del área, con distancia de un decímetro, trescientos cuarenta milésimos (1.340 Dm), luego siempre en la estación dos (2), con azimut de setenta y cinco grados, cinco minutos, cero segundos, ($75^{\circ}05'00''$), visó la estación dos punto cuatro (2.4), la cual es punto perimetral del área, con

1 distancia de cero decímetros, seiscientos treinta milésimos (0.630 Dm), luego siempre en la estación dos
2 (2), con azimut de cuarenta y tres grados, veinticuatro minutos, cero segundos, ($43^{\circ} 24' 00''$), viso la es-
3 tación dos punto cinco (2.5), la cual es punto perim-
4 etral del área con una distancia de un decímetro, quinientos veinte milésimos (1.520 Dm), luego-
5 siempre en la estación dos (2), con azimut de treinta y cinco grados, cincuenta y un minuto, diez se-
6 gundos ($35^{\circ} 51' 10''$), viso la estación tres (3) con-
7 una distancia de trece decímetros, ciento cuarenta milésimos (13.140 Dm), seguidamente, colocándome en-
8 la estación tres (3), con azimut de doscientos once grados, treinta y cinco minutos, cero segundos -
9 ($211^{\circ} 35' 00''$), viso la estación tres punto uno (3.1), -
10 punto del perímetro del área, con una distancia de
11 cero decímetros, novecientos noventa milésimos -
12 (0.990 Dm), luego siempre en la estación tres (3),
13 con azimut de doscientos cinco grados, treinta y tres minutos, cero segundos ($205^{\circ} 33' 00''$), viso
14 la estación tres punto dos (3.2), punto perimetral-
15 del área, con una distancia de cero decímetros -
16 seiscientos noventa y cinco milésimos (0.695 Dm), -
17 luego siempre en la estación tres (3), con un azi-
18 mut de ciento cincuenta y ocho grados, un minuto, -
19
20
21
22
23
24
25

cero segundos ($158^{\circ} 01' 00''$), viso la estación tres-punto tres (3.3), punto perimetral del área, con una distancia de cero decímetros, quinientos sesenta y cinco milésimos (0.565 Dm), luego siempre en la estación tres (3), con azimut de ciento nueve grados, cero minutos, cero segundos ($109^{\circ} 00' 00''$), viso la estación tres punto cuatro (3.4), punto perimetral del área, con una distancia de un decímetro, novecientos ochenta milésimos (1.980 Dm), luego siempre en la estación tres (3), con un azimut de ciento cuatro grados, treinta minutos, cero segundos ($104^{\circ} 30' 00''$), viso la estación tres punto cinco (3.5), punto perimetral del área, con una distancia de cinco decímetros, quinientos sesenta milésimos (5.560 Dm), luego siempre en la estación tres (3), con azimut de ciento tres grados, cincuenta y cuatro minutos, diez segundos ($103^{\circ} 54' 10''$), viso la estación cuatro (4), con distancia de ocho decímetros, novecientos ochenta milésimos (8.980 Dm), lugar donde se suspenden las operaciones del día de hoy.— Quinto: En el transcurso del día de hoy, he medido, con el propósito de encadenar el polígono, desde la intersección de la carretera que viene de Guatemala, con el camino que conduce a San José Pinula y

llevando la medida sobre este último camino, he-
 llevado a mi derecha la Finca Santa Teresa, has-
 ta la estación dos, y a mi izquierda Maderas El-
 Bajo, siempre hasta la estación dos y de esta
 hasta la estación cuatro, he llevado a mi izquier-
 da Maderas El Bajo y terreno Las Brisas, se-
 gundo lote, y a mi derecha al terreno en medi-
 ción.— Sexto: y no teniendo mas que hacer cons-
 tar, se da por terminada la presente acta, en-
 el mismo lugar y fecha, siendo las diez y sie-
 te horas firmando de conformidad los que en-
 ella intervinieron y el Ingeniero da fe.

Jheronimo

Ruiz Gonzalez

Ruiz Gonzalez

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

F