

DECRETO LEY NUMERO 125-83

El Jefe de Estado,

CONSIDERANDO:

Que existen bienes inmuebles de carácter urbano que, por diversas causas, figuran inscritos en el Registro de la Propiedad, con áreas mayores a las que real y físicamente comprenden, discrepancias que se hace necesario corregir, mediante un procedimiento más ágil que al mismo tiempo, garantice los derechos de terceros y los propios intereses del Estado;

CONSIDERANDO:

Que los procedimientos legales que en la actualidad se aplican para resolver los problemas a que se refiere el considerando anterior, resultan onerosos para los interesados, y dispendiosos en cuanto a su tramitación, por la diversidad de dependencias administrativas que tienen ingerencia en ellos, lo que es conveniente solucionar, para cuyo propósito es procedente dictar en ese sentido, la respectiva disposición legal,
POR TANTO,

En el ejercicio de las facultades que le confiere el Artículo 4o del Estatuto Fundamental de Gobierno, modificado por los Decretos-Leyes números 36-82 y 87-83,
DECRETA:

ARTICULO 1.- Objeto de la ley. Los propietarios de bienes inmuebles urbanos, cuya área física sea menor al área que aparece inscrita en los registros de la Propiedad Inmueble, podrán solicitar ante notario, la rectificación del área de tales inmuebles, en la forma y de acuerdo con el procedimiento establecido en la presente Ley.

ARTICULO 2.- Consentimiento unánime. Para que la rectificación de un bien inmueble urbano, pueda tramitarse en la vía notarial, se requiere el consentimiento unánime de todos los interesados.

Si alguno de los interesados, en cualquier momento de la tramitación, manifestare oposición, el notario se abstendrá de seguir conociendo y dejando constancia en el expediente, remitirá lo actuado a la autoridad administrativa correspondiente. En estos casos, el notario tendrá derecho a percibir los honorarios que se hayan pactado, o los que disponga el respectivo Arancel.

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

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

a) Dirección de la oficina del notario;

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

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

ARTICULO 5.- Opción al trámite. Los interesados tendrán opción a acogerse al trámite notarial o al trámite administrativo del expediente, según sus intereses.

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

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

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

- a) Nombre exacto del o de los requirentes y sus datos de identificación personal;
- b) Dirección del inmueble, cuya rectificación de área se solicita, con indicación de sus números registrales;
- c) Relación del área que aparece inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, y la afirmación de que la superficie real es inferior a la inscrita;
- d) Nombre y dirección del ingeniero medidor que se proponga; y
- e) Certificación extendida por el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda en la que conste la primera y la última inscripciones de dominio del inmueble, cuya rectificación de área se pretende.

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

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

ARTICULO 9.- Notificación a colindantes. El interesado en la rectificación, deberá consignar en su solicitud, el nombre y dirección exacta de todos los colindantes del bien inmueble objeto de las diligencias, para que el notario les notifique, entregándoles

copias del acta de iniciación del expediente y del plano elaborado por el medidor.

ARTICULO 10.- Publicaciones. En el caso de no poder cumplirse con los requisitos establecidos en el artículo anterior, en lo relativo a las notificaciones, el notario lo hará constar, poniendo razón en el expediente y dispondrá la publicación de un edicto en el Diario Oficial y en otro de los de mayor circulación en el país. El edicto deberá contener:

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

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

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

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

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

ARTICULO 12.- Audiencia al Ministerio Público. En todos los casos de rectificación de área de inmuebles urbanos, será obligatoria la audiencia al Ministerio Público, institución que deberá evacuarla, dentro del término de tres días, antes de dictarse la resolución que ponga fin al expediente.

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

ARTICULO 14.- Testimonio e inscripción. Dictada la resolución a que se refiere el artículo anterior, el notario extenderá testimonio con duplicado, el cual deberá comprender la resolución, el informe del medidor, la opinión del Ministerio Público y el plano respectivo. Con base en el testimonio a que se refiere este artículo, el Registro de la Propiedad Inmueble, deberá efectuar las operaciones correspondientes a la rectificación del área del inmueble.

ARTICULO 15.- Archivo del expediente. Al extender el testimonio, el notario pondrá razón en el expediente, indicando esa circunstancia, y dentro de los cuarenta y cinco días siguientes a esa fecha, lo remitirá al Archivo General de Protocolos, para su archivo. La omisión del envío de las diligencias, dentro del plazo indicado, hará incurrir al notario en una multa de Q.25.00, que le impondrá el Director del Archivo General de Protocolos.

ARTICULO 16.- Vigencia. El presente decreto-ley, entrará en vigor a los quince días de su publicación en el Diario Oficial. (REF: FUE PUBLICADA EL: 14-OCT-1983)

Dado en el Palacio Nacional: en la ciudad de Guatemala, a los trece días del mes de octubre de mil novecientos ochenta y tres.

Publíquese y cúmplase.

General de Brigada, OSCAR HUMBERTO MEJIA VICTORES, Jefe de Estado

El Secretario General de la Jefatura de Estado, MANUEL DE JESUS GIRON TANCHEZ.

El Ministro de Gobernación, GUSTAVO ADOLFO LOPEZ SANDOVAL.