

RECTIFICACIÓN DE LINDEROS

Para estos tramites, es necesario la intervención legal, y para ello existen leyes que dicen y hablan de estos tramites la cual se menciona que:

En cuanto a la RECTIFICACION DE AREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS DE TERRENOS, podrá realizarse el trámite como asunto no contencioso cumpliéndose lo indicado en el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil mediante escritura pública suscrita por los propietarios de todos los predios colindantes manifestando su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según sea el caso.

Artículo 172.– Cuando las autoridades catastrales, a petición de parte interesada o de oficio, practiquen trabajos de apeo y deslinde y, rectificación y aclaración de linderos; los deberán ejecutar a través de personal autorizado, previa identificación y presentación de la orden para realizarlos, en presencia del propietario o poseedor del inmueble o de su representante legal, con la asistencia de los propietarios o poseedores de los inmuebles colindantes o sus representantes legales, quienes deberán ser notificados por lo menos con tres días hábiles de anticipación para que, en su caso, hagan las manifestaciones o ejerzan las acciones que a su derecho convenga.

Podrá realizarse el trámite como asunto no contencioso cumpliéndose lo indicado en el artículo 504 y siguientes del Código Procesal Civil mediante escritura pública suscrita por los propietarios de todos los predios colindantes manifestando estos su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según sea el caso.

El requisito básico es que el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida. Si el área fuese superior a la registrada se podrá realizar el trámite presentándose una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada.

Además, deberá presentarse el Formulario Registral, la minuta debidamente autorizada por abogado y los planos respectivos.

De los linderos

ARTÍCULO 245.– El concesionario tendrá colocados los linderos de su pertenencia dentro de los veinte días siguientes a la designación de los puntos correspondientes.

No verificándolo así, se hará pasible a una multa cuyo monto será tres (3) a diez (10) veces al canon anual que devengare la mina.

ARTÍCULO 246.– La autoridad no permitirá ni ordenara la remoción de los linderos sino en los casos de mejora y ampliación de las pertenencias determinados por la ley; o en virtud de sentencia del tribunal superior de minería en los recursos contra la legalidad de las mensuras; o cuando se haya definitivamente declarado que hay lugar a rectificación, o en los casos que expresamente determina la ley

ARTÍCULO 247.– Los dueños de minas deben mantener constantemente firmes y bien considerados sus linderos. Si están deteriorados o en partes destruidos, deben ocurrir a la autoridad para que ordene la reparación con citación de colindantes.

Si los linderos han desaparecido o han sido removidos, se ocurrirá igualmente a la autoridad para que designe el Ingeniero que, previa la citación, marque los puntos en donde deben colocarse con arreglo a los TÍTULOS

del interesado.

El juez del mineral presidirá la diligencia, ordenara y hará efectiva la citación y cuidara de que los linderos se construyan en los puntos marcados; extendiendo de todo constancia.

Si los dueños e las pertenencias colindantes no se encuentran en el mineral ni en el municipio residencia de la autoridad, el juez mandara citar al administrador o a la persona que ocupe la pertenencia.

Se señalara al minero un término, que no baje de veinte días, ni exceda de cuarenta, para que no proceda a la reparación o reposición de los linderos.

No verificándolo así, se hará posible a una multa cuyo monto será tres (3) a diez (10) veces el canon anual que devengare la mina.

VISACIÓN DE PLANOS PARA TRÁMITES DE PRESCRIPCIÓN SUPLETORIO Y PARA RECTIFICACIÓN DE LINDEROS O MEDIDAS PERIMÉTRICAS

REQUISITOS.

- 1 Solicitud – Formato Único
- 2 Memoria Descriptiva señalando todo lo indicado en los planos, además de especificaciones generales de arquitectura, estructura, instalaciones sanitarias é instalaciones eléctricas.(2 Copias)
- 3 Plano perimétrico a escala 1/50 con indicación de medidas y ángulos (2 copias)
- 4 Plano de ubicación a escala 1/5000 y de localización a escala 1/10,000; incluyendo las secciones de las vías adyacentes al predio (2 copias).
- 5 Plano de distribución 1/100 ó 1/50 (1 copia)
- 6 Copia literal de dominio y/o documento de propiedad (en el caso de rectificación de linderos y medidas perimétricas).
** La documentación técnica (memoria descriptiva y planos deberán estar firmados por Ingeniero Civil ó Arquitecto colegiado).
** Indicar POSESIONARIO en toda la documentación presentada, a excepción de rectificación de linderos.

A continuación se presenta un modelo de la escritura que se debe de realizar para la rectificación de los linderos.

Modelo

Casilla Registral

El señor (a) [el, la, o los comparecientes] (descripción de naturaleza del negocio) al señor (a) [el, la, o los comparecientes]
Escritura autorizada en la ciudad de [] a las [] horas de [] de [] del dos mil. Notario Público [Nombre y Apellidos] . Sección [personas, propiedad, arrendamiento, hipotecas, cédulas hipotecarias, mercantil,...].
Registro Público – Registro Nacional – República de Guatemala

Encabezamiento y Comparecencia (artículos 82 y 83 del Código Notarial)

Número . Ante mí , Notario (a) Público, con Notaría abierta en la ciudad de [o de paso por la ciudad de], comparece (o comparecen): [nombre y apellidos de los comparecientes, la clase de documentos de identificación que porten con el número si lo tuviere, el estado civil, el número de nupcias, la profesión u ocupación, el domicilio y la dirección exactos, así como la nacionalidad si son extranjeros] y, expresa (o expresaron) que:

Contenido

Es dueño de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad, Partido de __, Tomo __, Folio __, Número __, (o bajo de matrícula de Folio Real, número __), que esa finca en la actualidad es – (indíquese la naturaleza actual que tiene la finca, cultivos, construcciones, etc.) situada de acuerdo con la división territorial vigente en (indíquese los nombres y números del distrito, cantón y provincia), y sus linderos actuales son los siguientes: Norte __, Sur __, Este – y 'Oeste – (si se rectifican linderos naturales que ya constan del Registro, deberá indicarse el motivo de la rectificación, por ejemplo: "advierde el otorgante que la calle que indica el Registro por el lado Norte hoy no existe por haber sido cerrada, o en realidad no está al Norte sino al Oeste de la finca: o el río tal por haber cambiado de cauce no queda ya al Este sino al Sur, etc.) (Si al rectificarse la naturaleza de la finca se declaran nuevas construcciones, deberá dárseles estimación). En consecuencia, el otorgante solicita se hagan en el Registro las rectificaciones correspondientes consignando en dicha finca la naturaleza, situación y linderos expresados. (Cuando al Notario se le presenten planos, documentos en que consten las anteriores rectificaciones solicitada, debe dar fe en la escritura de ello, diciendo que por haber tenido a la vista el documento tal, da fe).– Se estima esta rectificación para efectos fiscales en la suma de cien colones.

Otorgamiento y Autorización (artículos 91 y 92 del Código Notarial)

Expido un primer testimonio. Leída esta escritura al compareciente (o la, las o los comparecientes) [y su caso a los testigos o bien leída por persona sorda] resulta conforme, consienten, la aprueban y firmamos en la ciudad de a las horas de del dos mildos. [Primero firmarán los comparecientes y los testigos, en su caso; al final, el notario autorizante].

Engrose (artículo 115 del Código Notarial)

Lo anterior reproduce como copia exacta el instrumento matriz o escritura número , iniciado al folio del tomo número del Protocolo del suscrito Notario Público. Confrontada con su original resulto conforme y la expido como un primer testimonio en el mismo acto de autorización de la matriz. [En la reproducción parcial debe expresarse esta circunstancia. Al expedirse el engrose en virtud de orden judicial o de funcionario autorizado por ley, se indicara el tribunal o el funcionario que lo ordena, su nombre y el cargo que desempeña, la fecha de la orden o la hora y la fecha de la resolución respectiva. El notario debe firmar el primer testimonio e imprimir el sello notarial a su lado o al pie].

(Titulación)

El objeto de la medida puede ser de diversa índole, pudiéndose resumirse en lo siguiente:

Determinar con precisión el área, dimensiones y direcciones de los linderos o localización de los esquineros, pudiéndose tratar de fincas inscritas o cualquier otro tipo de terrenos.

Determinar los derechos correspondientes al propietario del terreno y de otras personas con las que tiene

relación el terreno o parte de él. Cada una de las hojas del expediente deberá ser elaborado en papel sellado o en papel español.

SOLICITUD:

La solicitud constituye un memorial presentado entre el jefe de la sección de tierras, en solicitud de medida, remedida, rectificación de linderos, etc., en ella se propondrá los servicios de un ingeniero colegiado en calidad de activo para efectuar el trabajo.

Los conceptos expresados en la solicitud deben ser claros y acompañarse de las certificación de registro que respalden el derecho de propiedad del inmueble, indicando como mínimo lo siguiente:

Nombre y generales del interesado.

Nombre de la finca, su calidad, ubicación y demás datos relativos a su inscripción.

Tipo de operación que solicita.

Objeto de la operación.

En el caso de ser varios propietarios, deben firmar todos o bien acompañar los poderes correspondientes, quienes lo representen. Cuando uno o mas de los interesados no pudiere o no supiere firmar, lo hará otro en su defecto o a su ruego.

DESCERNIMIENTO DE CARGO:

Consiste en que el ingeniero propuesta en la solicitud, concurra a la sección de tierras y acepte por escrito el cargo para efectuar el trabajo de medida, remedida, etc.

De lo actuado se levanta acta, que el ingeniero debe firmar de conformidad, fijándole tramite para la entrega del trabajo, el cual es de aproximadamente tres meses.

NOMBRAMIENTO DE TESTIGOS:

El ingeniero pondrá constancia mediante acta, del nombramiento de los testigos de asistencia con quienes actuará en sus operaciones, debiendo consignar lo siguiente:

Lugar y fecha.

Nombre y datos de las cédulas de vecindad de los testigos.

El ingeniero debe dar fe de la aptitud legal y conocimiento de los testigos.

Dejara constancia de la aceptación y residencia de los testigos.

INVESTIGACIÓN CATASTRAL:

Consiste en establecer la situación de la finca a ser medida, a fin de determinar su ubicación, área, linderos, colindancias actuales, etc.

La investigación puede ser efectuada en el registro general de la propiedad inmueble.

Con el fin de realizar dicha investigación lo mas exhaustivamente posible, conviene en obtener como mínimo los siguientes datos o documentos:

Certificación de Registro de la finca a medir, la cual debe ser lo mas reciente posible.

Plano o planos existentes de la finca.

Fotografías aéreas.

Mapa del departamento o zona donde este localizada la finca.

Determinar si existen derechos de vía, caminos, líneas ferrareas o conducción eléctrica.

Fotocopia de la escritura de compra-venta de la finca.

Obtener o elaborar el plano de las desmembraciones que la finca ha sufrido, de ser posible las fincas colindantes.

Todos los datos posibles de área, linderos, expedientes, planos, etc.

Averiguar todo lo posible relativo al historial de inscripción del dominio.

Averiguar si existen medianerías y el tipo de los linderos.

Como dato complementario puede proporcionarse lo siguiente:

Lista completa con nombre de fincas y propietarios colindantes con la finca a medir, direcciones exactas y si es posible un esquema donde se indique el Norte aproximado y sus posiciones.

Caminos de acceso y su tipo y tiempo aproximado de viaje.

Características topográficas.

Características pluviales.

Finalmente levantar actas con los resultados de la investigación, dejando constancia de lo siguiente:

Días empleados para la investigación

Datos de la finca.

Datos de los propietarios y sus direcciones.

CITACIONES DE LOS COLINDANTES:

Después de todo lo realizado anteriormente se procede, por medio de correo certificado, con aviso de recepción, a citar a todos los colindantes para que concurran a una reunión preliminar, al punto que se les fije.

Las citaciones deben de ser especificas a la operación que se va a practicar y el terreno que se va a verificar.

Dichas citaciones deben de hacerse con tres días de anticipación.

La citaciones deben ser enviadas a las siguientes personas:

Los propietarios de las fincas colindantes.

Todos los presuntos herederos en el caso de sucesiones no inscritas.

Al representante legal de personas menores de edad, incapacitados o ausentes.

De la reunión preliminar convocada se levantará el acta respectiva, dejando constancia de lo siguiente:

Nombre y generales de los asistentes.

Calidad que lo acreditan.

Datos de las fincas representadas.

Lo manifestado por los asistentes.

Lugar, fecha y hora en que darán inicio las operaciones especificadas.

En la reunión de colindantes, se establecerán, lugar, fecha y hora para el inicio de las operaciones físicas, la cual se consignará en acta diaria, que principian practicando la inspección ocular del terreno.

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

El punto o lugar donde se inician las operaciones.

Identificación de los equipos e instrumentos a ser utilizados.

Se señalará el sistema de orientación utilizado.

Todo lo manifestado por lo asistentes.

Los accidentes geográficos notables.

Datos de azimut y distancias.

El punto donde se suspende la operación del día.

Datos de las personas que acompañaron al ingeniero.

PRESENTACIÓN DE PLANOS:

En todo expediente de medida legal debe agregarse uno o varios planos donde se representa gráficamente los resultados del trabajo efectuado.

El plano debe de tener como mínimo la siguiente información:

Casilla específica para datos del Registro General de la Propiedad.

Identificación de los mojones si existen.

Orientación y longitud de cada línea en rumbos o azumites y metros respectivamente.

Fincas o terrenos colindantes, con su nombre y el de sus propietarios.

Detalles topográficos que sirvan de referencia.

Las escalas graficas y numéricas.

Identificación del terreno o finca:

Nombre del terreno y plena identificación (No. De finca, folio y libro).

Nombre del propietario o interesado.

Municipio y departamento de su ubicación

El área métrica.

Fecha y firma del ingeniero medidos, numero de colegiado y sello.

RAZÓN TÉCNICA:

Consiste en una descripción del trabajo técnico realizado, tanto en lo referente al campo, como al trabajo desarrollado en gabinete; deberán contemplarse en la razón:

Método utilizado para localizar el Norte.

Descripción del equipo utilizado en campo.

Descripción del equipo utilizado en gabinete.

Método de levantamiento.

Indicación del error de cierre y la forma de compensación.

Método utilizado para la determinación del área.

El área obtenida, tanto en sistema métrico como en sistema español.

INFORME:

El informe como complemento del expediente debe de comprender:

Relación clara de la manera como fue efectuado el trabajo.

Estudio comparativo del área medida y la titulada.

Descripción detallada de linderos.

La calidad del terreno.

Al final del informe, relatar los documentos de que consta el expediente, así: credencial, numero de acta y sus

respectivos folios, duplicado de las citaciones de los colindantes, recibos de correos, y sus avisos de recepción, hojas de cálculos, planos que se adjuntan, razón técnica y cualquier otro documento que se incluya en el expediente.

REVISIÓN:

Requisito previo para la aprobación de un trabajo de medición efectuado por el encargado oficial.

El pago de honorarios al ingeniero revisor, será cubierto por la parte interesada según el arancel respectivo.

La revisión tiene como objeto, verificar:

Si en la subestación de las diligencias se llenaron las formalidades reglamentarias.

Si los cálculos se hicieron conforme a los datos obtenidos en el campo.

Si los planos están conforme a los datos de la medida.

Las cuestiones suscitadas en el curso de las operaciones y emitir opinión legal y técnica.

EN LA ACTUALIDAD LA MAYORIA DE PERSONAS TROPIEZAN A LA HORA DE REALIZAR UN TRABAJO EN DONDE TENGA QUE VER LA MEDIDA LEGAL DEBIDO A QUE DESCONOCEMOS ESTE TEMA.

EN MUCHOS CASOS SE PIERDE MUCHO TIEMPO EN CONSEGUIR LAS LEYES Y LA INFORMACIÓN NECESARIA, Y DESPUÉS DE TANTO TIEMPO SE CREE QUE ES LA INFORMACIÓN ADECUADA, Y QUE ESTO SE HA CONSEGUIDO EN FORMA DESORDENADA Y BAJO ESTAS CONDICIONES SE REALIZA EL TRABAJO.

ES POR ESO QUE UN INGENIERO DEBE DE SABER QUE HACER EN CASO DE QUE SE PRESENTE UN TRABAJO ASI Y LAS LEYES QUE DEBE DE APLICAR, A CONTINUACIÓN SE PRESENTA UNA INFORMACIÓN EN LA CUAL PODEMOS CONFIAR Y ES DE MUCHA UTILIDAD EN LA VIDA DE CUALQUIER PERSONA.

Uno de los objetos de la Medida Legal es Determinar con precisión el área, dimensiones y direcciones de los linderos o localización de los esquineros, pudiéndose tratar de fincas inscritas o cualquier otro tipo de terrenos.

La investigación catastral consiste en establecer la situación de la finca a ser medida, a fin de determinar su ubicación, área, linderos, colindancias actuales, etc.

En todo expediente de medida legal debe agregarse uno o varios planos donde se representa gráficamente los resultados del trabajo efectuado.

Razón Técnica consiste en una descripción del trabajo técnico realizado, tanto en lo referente al campo, como al trabajo desarrollado en gabinete;

La revisión es un requisito previo para la aprobación de un trabajo de medición efectuado por el encargado oficial.

Páginas de Internet:

- www.notariadigital.com
- www.portaldeabogados.com

Tesis:

- Ejecución de Medidas Legales

Edgar Osorio