


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

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central shield with a crown on top, flanked by two lions. Below the shield are two scales of justice. The shield is surrounded by a circular border containing the Latin motto "SIBIS CONSPICUA CAROLINA ACVA" at the top and "CETERA MATENSIS INTER COACTEMALENSIS" at the bottom.

**FALTA DE COORDINACIÓN CON LOS DIFERENTES ORGANISMOS
INTERISTITUCIONALES, EN LOS PROCEDIMIENTOS QUE REALIZA
EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL -RIC- EN LAS
DIFERENTES ZONAS CATASTRALES DE LA REPÚBLICA
DE GUATEMALA**

MELVIN LÓPEZ MONTEPEQUE

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2019

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

**FALTA DE COORDINACIÓN CON LOS DIFERENTES ORGANISMOS
INTERISTITUCIONALES, EN LOS PROCEDIMIENTOS QUE REALIZA
EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL -RIC- EN LAS
DIFERENTES ZONAS CATASTRALES DE LA REPÚBLICA
DE GUATEMALA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

MELVIN LÓPEZ MONTEPEQUE

Previo a conferírsele el grado académico de

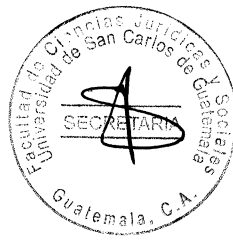
LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, noviembre de 2019

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

DECANO:	Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL I:	Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
VOCAL II:	Lic. Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL III:	Lic. Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV:	Br. Denis Ernesto Velásquez González
VOCAL V:	Br. Abidán Carías Palencia
SECRETARIO:	Lic. Fernando Antonio Chacón Urizar

RAZÓN: "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis". (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).



**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
 28 de septiembre de 2016.**

Atentamente pase al (a) Profesional, JUAN LUIS FLORES CONTRERAS
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
MELVIN LÓPEZ MONTEPEQUE, con carné 201013854,
 intitulado FALTA DE COORDINACIÓN CON LOS DIFERENTES ORGANISMOS INTERINSTITUCIONALES, EN LOS
 PROCEDIMIENTOS QUE REALIZA EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL -RIC- EN LAS DIFERENTES
 ZONAS CATASTRALES DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA.

Hago de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a) estudiante, la modificación del bosquejo preliminar de temas, las fuentes de consulta originalmente contempladas; así como, el título de tesis propuesto.

El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, la conclusión discursiva, y la bibliografía utilizada, si aprueba o desaprueba el trabajo de investigación. Expresamente declarará que no es pariente del (a) estudiante dentro de los grados de ley y otras consideraciones que estime pertinentes.

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

LIC. ROBERTO FREDY ORELLANA MARTÍNEZ
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Fecha de recepción 05 / 05 / 2017

(Handwritten signature of Juan Luis Flores Contreras)

Lic. Juan Luis Flores Contreras
Abogado y Notario

Asesor(a)
 (Firma y Sello)





Lic. Juan Luis Flores Contreras
Abogado y Notario



Guatemala, 02 de agosto de 2017

Licenciado
Roberto Fredy Orellana Martínez
Jefe de Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala



Respetable licenciado Orellana:

Atentamente me dirijo a usted, con el objeto de informarle que conforme a resolución emitida por la Unidad de Asesoría de Tesis he asesorado el trabajo de tesis del estudiante: **MELVIN LÓPEZ MONTEPEQUE**, intitulado: **“FALTA DE COORDINACIÓN CON LOS DIFERENTES ORGANISMOS INTERINSTITUCIONALES, EN LOS PROCEDIMIENTOS QUE REALIZA EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL - RIC- EN LAS DIFERENTES ZONAS CATASTRALES DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA”**

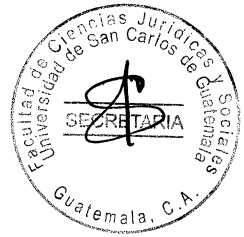
A este respecto y de conformidad con lo que establece el Artículo 31 del normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, expresamente declaro que no soy pariente del estudiante dentro de los grados de ley y para el efecto, me permito rendir a usted el siguiente informe:

- I. El contenido científico y técnico de la presente investigación, describe que actualmente no existe una coordinación estable entre los diferentes organismos estatales como el Registro General de la Propiedad, el Instituto Geográfico Nacional, el Fondo de Tierras, y las diversas oficinas de catastro de las municipalidades del Estado de Guatemala, con la institución encargada del catastro en el país en este caso el Registro de Información Catastral, dicha coordinación de carácter interinstitucional se busca para unificar criterios principalmente en lo que se refiere a los bienes inmuebles tanto del Estado de Guatemala como de los particulares.
- II. La metodología utilizada en la presente investigación jurídica, se manifestó en la aplicación práctica de los métodos siguientes analítico, sintético, inductivo y deductivo, propios de la investigación efectuada y para el efecto la técnica utilizada

Dirección: 14ª. AV. 15-77 Zona 10,
Ciudad de Guatemala
Cel. 59453799



Lic. Juan Luis Flores Contreras
Abogado y Notario




fue de carácter bibliográfica, ya que existen diversos tratadistas tanto nacionales como extranjeros, que han abordado la materia.

- III. Con respecto a la redacción, ortografía y puntuación contenida en la presente investigación jurídica en el campo del derecho constitucional y administrativo, presentada por el estudiante **MELVIN LÓPEZ MONTEPEQUE**, son acordes con las reglas contenidas en el Diccionario de la Lengua Española.
- IV. Con respecto a la contribución científica, la investigación presentada contiene una descripción la importancia de que existan controles cruzados interinstitucionales por parte del Registro de Información Catastral y demás instituciones ligadas a los procesos catastrales en Guatemala.
- V. Con relación a la conclusión discursiva contenida en la presente investigación jurídica, esta es congruente con el plan de investigación aprobado en su oportunidad.
- VI. En cuanto a la bibliografía utilizada para el desarrollo de la presente investigación, ésta fue afín al tema investigado, por lo que considero que la misma es suficiente ante la diversidad de información existente en Guatemala.

Por lo aspectos antes indicados, considero que la investigación presentada por el estudiante **MELVIN LÓPEZ MONTEPEQUE**, llena los requerimientos exigidos por esta casa de estudios superiores y en virtud de ello, emito **DICTAMEN FAVORABLE** con el objeto de continuar con el trámite académico respectivo.

Sin otro particular me suscribo, atentamente,



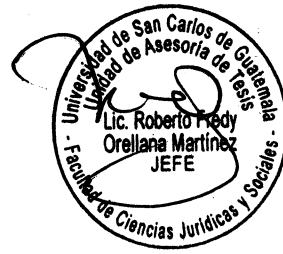
Lic. Juan Luis Flores Contreras
Abogado y Notario
Colegiado 9776

*Lic. Juan Luis Flores Contreras
Abogado y Notario*

Dirección: 14ª. AV. 15-77 Zona 10,
Ciudad de Guatemala
Cel. 59453799



USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala

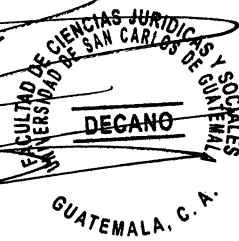


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 06 de septiembre de 2019.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante MELVIN LÓPEZ MONTEPEQUE, titulado FALTA DE COORDINACIÓN CON LOS DIFERENTES ORGANISMOS INTERINSTITUCIONALES, EN LOS PROCEDIMIENTOS QUE REALIZA EL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL -RIC- EN LAS DIFERENTES ZONAS CATASTRALES DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.



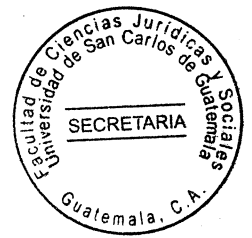
RFOM/JP.





DEDICATORIA

- A DIOS:** Principio de sabiduría y piedra angular de mi vida.
- A MIS PADRES:** Ejemplo de lucha constante y con especial dedicación a mi padre Maximiliano López (QED).
- A MI ESPOSA:** Sandra Cruz, por su amor y apoyo incondicional.
- A MIS HIJOS:** Aarón, Saúl y Ariana, mi mayor motivación y amor.
- A MIS HERMANOS:** Gracias por su apoyo constante.
- A MIS PRIMOS:** Especialmente a Otto y Esther, gracias por su valioso apoyo.
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales por enseñarme en mi formación profesional y abrirme la brecha del éxito.
- A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala, casa del saber, gracias por darme la oportunidad de ser profesional al servicio de mi nación.

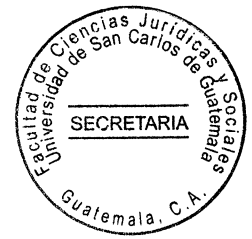


PRESENTACIÓN

Para el desarrollo del estudio jurídico fue determinante establecer qué tipo de investigación se desarrollaría, por lo cual se planteó que la misma es de carácter cualitativa, perteneciendo a las ciencias del derecho constitucional o administrativo respectivamente, ya que se pretende establecer en la actualidad en qué consisten las funciones o actividades que realiza El Registro de Información Catastral –RIC-, en las diferentes zonas catastrales de la república de Guatemala.

El Registro de Información Catastral –RIC- como sujeto del estudio que se desarrolla, se refiere en cuanto a la administración de tierras en Guatemala, está relacionada a mantener registro de los datos de bienes inmuebles actualizados, a fin de evitar conflictos legales que se puedan dar a futuro. El objeto del estudio es el de definir la importancia del catastro en Guatemala, en referencia al mantenimiento y fortalecimiento de un sistema informativo de terreno actualizado, un catastro unificado que ayude a evitar la duplicación de información y asiste en el intercambio de información.

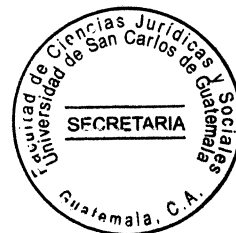
El análisis jurídico se realizó en la ciudad de Guatemala, durante el ámbito temporal de los meses de mayo a agosto del 2018 abordando diversas técnicas y métodos de investigación jurídica y dando como solución la integración de las diversas instituciones de carácter público para tener un mejor control de los bienes tanto del Estado como de particulares.



HIPÓTESIS

La hipótesis planteada fue la siguiente: El catastro propone como fin, el ordenamiento territorial y que éste ordenamiento conlleve la recopilación de información, tanto de la propiedad como del propietario, poseedor o tenedor del mismo para que el Estado establezca, mantenga y actualice el registro catastral de forma detallada y minuciosa por medio del Registro de Información Catastral. Esta información debe ser compartida para la actualización de información con las instituciones encargadas de registros, inscripciones y anotaciones, esto debido a que, dichos datos no coinciden y es donde se encuentra la falta de coordinación entre las mismas instituciones.

COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS



Al finalizarla investigación, se ha logrado validar la hipótesis planteada utilizando el método de comprobación científico, mismo que se aplicó posteriormente al análisis e interpretación de la información. Asimismo, tomando en cuenta la realidad política guatemalteca, la cual, se puede afirmar que es la característica principal del Registro de Información Catastral -RIC-, y es la polarización ideológica entre los actores, la dispersión de los movimientos sociales, la debilidad del Estado y la dificultad para la consolidación de un proyecto de nación orientada a resolver la problemática agraria del país.

ÍNDICE



Introducción.....	i
-------------------	---

CAPÍTULO I

1. El Estado.....	1
1.1. Aspectos generales.....	1
1.2. Antecedente histórico.....	3
1.3. Elementos.....	6
1.4. Importancia.....	10
1.5. El poder público.....	13

CAPÍTULO II

2. Los bienes y el derecho de propiedad.....	15
2.1. Aspectos generales de los bienes.....	15
2.2. Definición de los bienes.....	17
2.3. Clasificación de los bienes.....	18
2.4. Aspectos generales del derecho de propiedad.....	25
2.5. Definición del derecho de propiedad.....	27

CAPÍTULO III

3. Derecho catastral.....	29
3.1. Aspectos generales.....	29
3.2. Aspecto histórico.....	33
3.3. Definición.....	37
3.4. Aspectos generales del ordenamiento territorial.....	40

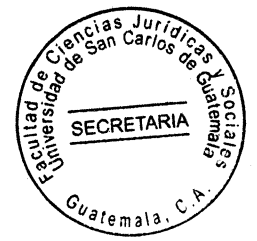


CAPÍTULO IV

4. Registro de Información Catastral.....	43
4.1. Aspectos generales.....	43
4.2. Aspecto histórico.....	46
4.3. Funciones.....	49
4.4. Organización.....	53

CAPÍTULO V

5. Falta de coordinación con los diferentes organismos interinstitucionales en los procedimientos que realiza el Registro de Información Catastral en las diferentes zonas catastrales de la República de Guatemala.....	57
5.1. Registro General de la Propiedad.....	57
5.2. Instituto Geográfico Nacional.....	59
5.3. Fondo de Tierras.....	61
5.4. Municipalidades de Guatemala.....	64
5.5. Falta de coordinación con los diferentes organismos interinstitucionales en los procedimientos que realiza el Registro de Información Catastral en las diferentes zonas catastrales de la república de Guatemala.....	67
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	71
BIBLIOGRAFÍA.....	73



INTRODUCCIÓN

La investigación aborda el proceso catastral y la institución responsable de promoverlo y desarrollarlo, en el contexto de la búsqueda jurídica de soluciones a la problemática agraria y el establecimiento de bases sólidas, para la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra. Se analiza la falta de coordinación con los diferentes organismos interinstitucionales con el Registro de Información Catastral -RIC-, en lo referente a los procesos catastrales que conllevan al registro de los bienes inmuebles. Por consiguiente, tendrá el fin primordial de definir la importancia del catastro en Guatemala, en referencia al mantenimiento y fortalecimiento de un sistema informativo de terreno actualizado, un catastro unificado que ayude a evitar la duplicación de información y asiste en el intercambio de información. Tomando en cuenta la realidad política guatemalteca, se puede afirmar que la característica principal es la polarización ideológica entre los actores, la dispersión de los movimientos sociales, la debilidad del Estado y la dificultad para la consolidación de un proyecto de nación orientada a resolver la problemática Agraria del país.

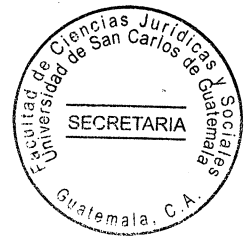
El objetivo general fue determinar si existe falta de coordinación con los diferentes organismos interinstitucionales con el Registro de Información Catastral -RIC-, en lo referente a los procesos catastrales que estos conllevan y de los registros de bienes inmuebles, asimismo, establecer en qué consisten las funciones o actividades que realiza la Unidad Análisis Jurídico del Registro de Información Catastral -RIC-, de la zona central, de la ciudad de Guatemala.

El trabajo se divide en cinco capítulos los cuales son los siguientes: en el primero se describe el Estado; en el segundo, contiene lo referente a los bienes y el derecho de propiedad; en el tercero se señala lo que es el derecho catastral; en el cuatro se determina lo que es el Registro de Información Catastral. Y, por último, en el quinto se hace referencia de la falta de coordinación con los diferentes organismos interinstitucionales en los procedimientos que realiza el Registro de Información Catastral en las diferentes zonas catastrales de la república de Guatemala.



Para el desarrollo de la siguiente investigación se implementaron los siguientes métodos: analítico, científico, deductivo, inductivo y sintético, entre las técnicas se utilizó la bibliográfica para la recolección de libros.

El estudio jurídico, pretende la unificación de criterios entre el Registro General de la Propiedad, el Instituto Geográfico Nacional, el Fondo de Tierras, y las diversas oficinas de catastro de las municipalidades del Estado de Guatemala con la institución encargada del catastro en el país en este caso el Registro de Información Catastral, todo esto con la finalidad de que todos cuenten con la misma información de los bienes inmuebles en Guatemala, tanto por parte del Estado como de los particulares.



CAPÍTULO I

1. El Estado

Es importante comenzar abordando lo relativo al Estado, pues es el máximo ente administrativo y jurídico dentro de un ordenamiento y en base que dentro de la problemática del estudio radica la falta de coordinación de la actividad catastral entre las diversas instituciones u organizaciones estatales, es importante abordar dicha figura jurídica, puesto que todas las dependencias estatales dependen de uno de los tres organismos del Estado, por lo cual a continuación se abordaran los principales aspectos relacionados a la temática planteada.

1.1. Aspectos generales

El Estado, ha sido considerado como una figura creada y orientada al ordenamiento social, la cual se encuentra constituida en un lugar determinado, siendo importante determinar que existe una estructura funcional y un engranaje que se complementa con el ser humano, es el centro de la existencia del Estado.

Por otra parte, desde hace tiempo, principalmente desde que el hombre inicio su vida en sociedad se fue desarrollando un sistema de convivencia conformado por elementos básicos que se evidenciaron de manera frecuente y contribuiría al desarrollo individual y



colectivo del ser humano. Para el efecto, se presentan algunas definiciones con relación al término Estado de la siguiente manera:

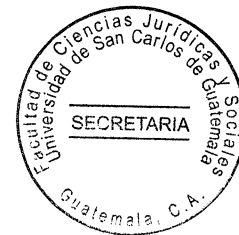
“Una organización social constituida en un territorio propio, con fuerza para mantenerse en él e imponer dentro de él un poder supremo de ordenación y de imperio, poder ejercido por aquel elemento social que en cada momento asume la mayor fuerza política. Es el grupo de individuos establecidos sobre un territorio determinado y sujetos a la autoridad de un mismo gobierno.”¹

Políticamente, el Estado de Guatemala es considerado un ente soberano que a partir de la Constitución Política de la República de Guatemala crea las bases que regirán el sistema de gobierno determinado.

El tratadista en mención, conceptualiza al Estado e incluye los elementos que lo integran tales como la sociedad, el orden jurídico y el territorio entre otros aspectos, estableciendo además, el poder soberano del Estado.

Lo antes expuesto, determina que el Estado es el conjunto de personas que se establece en un lugar determinado y para el efecto es importante que se determinen normas de convivencia y sanciones para que sea pacífica y se desarrolle de manera conjunta tanto a nivel nacional como en relaciones con otros Estados.

¹ Ossorio, Manuel. Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales. Pág. 294.



1.2. Antecedente histórico

El Estado ha sido un tema estudiado desde hace mucho tiempo, tomando en cuenta que han existido diversos criterios de autores, tanto nacionales como internacionales, para el efecto se expone lo siguiente:

Con respecto, a la historia de la teoría del Estado, el autor Gerardo Prado indica que: "Formalmente se dice que desde mediados del siglo pasado. Se le denominó Teoría General del Estado y se cultivó como una disciplina especial que se ha reducido más a la historia y construcción de algunos conceptos fundamentales. En cambio, la Teoría del Estado actual se halla más cerca de la política, con amplias conexiones que ahora permiten conocer esta disciplina en Inglaterra y pueblos latinos con el nombre de Ciencia Política, denominada según el idioma del país donde se enseñe su contenido."²

El Estado ha sido objeto de estudio como disciplina jurídica dentro de las ciencias políticas así como también de la sociología, el derecho y posteriormente diversos estudios se han centrado en la teoría del Estado que es propiamente la que se encarga de conocer establecer y regular los elementos esenciales no solo para la existencia del Estado sino también para el mantenimiento de la paz social.

² Teoría del Estado. Pág. 5.



1.2.1. Época Antigua

En Asia Oriental, el hecho político lo constituyen sociedades políticas monárquicas hereditarias. Se les conoció con el nombre de dinastías imperiales, en las que al accionar político del emperador se añadía el religioso, pues dicho emperador era un representante del cielo y por ello, señor absoluto de los hombres. “Sin embargo, respondía ante el pueblo porque sus actos debían ser o estar en concordancia con la ley de la naturaleza. Había pues, un absolutismo con base democrática. En cuanto a las ideas o doctrinas políticas que se dieron en el Asia Oriental, es importante mencionar que fueron producto del pensamiento de Confucio y de Lao-Tsé quienes como grandes moralistas influyeron en el renacimiento de un concepto ético de la vida y de la sociedad.”³

La organización política Griega resulto ser el típico ejemplo del Estado-ciudad, cuyo origen fue la aldea que creció y se convirtió en ciudad. No llegaron a conocer la institución monárquica y su forma de gobierno derivó siempre de la soberanía popular. A esa organización se le atribuyó otra característica que consistía en ser una comunidad política y comunidad de cultura, a la vez; tanto temporal como espiritual.

1.2.2. Época Intermedia

Asimismo, lo político en la Edad Media se divide en dos períodos: “El primero abarca los siglos XI al XIII, período durante el cual se mezcla lo teológico con lo político. El

³ *Ibíd.* Pág. 5.



segundo período se inicia a mediados del siglo XII, tuvo lugar en Europa la difusión de las obras de Aristóteles, cuyas ideas en un principio se consideraron heterodoxas, debido a que se les conoció por medio de publicaciones que hicieron en árabe los filósofos Avicena y Averroes, consideración que luego cambió al notarse concordancia de dicho filósofo en los principios del cristianismo.”⁴

En este período aparece Santo Tomás, considerado como el máximo representante de esa época, quien consideró que la monarquía era la mejor forma de gobierno, debido a su unidad y por parecerse al reino de Dios, aunque no apoya la monarquía absoluta sino a través de un gobierno mixto, en donde aparece el monarca, la democracia y la aristocracia.

1.2.3. Época Moderna

Al respecto, se indica que: “La doctrina de Maquiavelo consistía en considerar lícitos los actos del gobierno, tengan sentido ético o no, siempre y cuando tiendan al fortalecimiento del poder y al bienestar público; estos conceptos dieron lugar a lo que ahora se conoce como maquiavelismo y por ello se le considera iniciador del principio político de la razón de Estado, lo cual significa separar la política de la ética cuando ésta de por medio el engrandecimiento del Estado.”⁵

Lo antes expuesto, ha sido considerado como fundamental en la temática de la política, tomando en cuenta que Maquiavelo indicaba que no podía considerarse la actuación

⁴ **Ibíd.** Pág. 49.

⁵ **Ibíd.** Pág. 52.



de la política como ética, derivado que se debía mantener el poder y la supremacía del Estado ante la rectitud y la ética de la actuación de las personas para establecer una estructura funcional, considerando para el efecto una desviación de las conductas humanas en el modelo tradicional.

1.3. Elementos

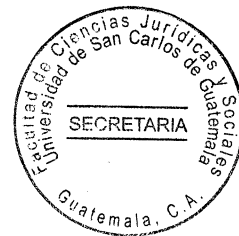
Para conocer cómo surge el Estado y cuáles son los principales elementos que debe de contener para catalogarlo como tal a continuación se abordara cada uno de ellos brevemente:

1.3.1. Población

La población, según el autor Luis Alfonso Dorantes es: “Un elemento indispensable para la existencia de un organismo estatal. No podría existir un Estado sin seres humanos, ni tampoco uno integrado por animales como abejas, hormigas o cualesquiera otros. No importa, que la población esté compuesta de individuos de distintas razas, religiones lo importante es que vivan en un mismo territorio y bajo un mismo régimen jurídico.”⁶

Atribuye el autor anterior de manera concreta que la población es un grupo de seres humanos que conforman un Estado, incluyendo a todos los seres humanos sin señalamiento de raza, sexo, religión o características que puedan excluirlos, quedando todos bajo el régimen de las normas de dicho sector o territorio.

⁶ **Filosofía del derecho.** Pág. 35.



1.3.2. Territorio

Para el autor Melvin Pineda Sandoval, el territorio es: “La porción de espacio dentro de la cual el Estado ejerce su soberanía. Su necesidad es obvia. Los habitantes del Estado requieren para poder vivir la existencia de un territorio, no sólo para su desenvolvimiento y asentamiento de sus viviendas, sino para obtener de él los recursos naturales indispensables destinados a la satisfacción de sus necesidades.”⁷

Lo antes indicado, determina que el termino territorio hace referencia que es el espacio físico en el cual se ejerce la soberanía, desarrollan la vida en sociedad y se desenvuelven los seres humanos que conforman la sociedad.

El tratadista Naranjo Mesa citado por otro autor indica que el territorio tiene tres funciones: “La primera se configura por la determinación de un espacio territorial para que el poder inscriba a la nación dentro de un plano de realidades concretas y pueda realizar una síntesis de un suelo e idea que son la esencia de esa nación: de esta manera, el territorio resulta ser el factor de la unidad del grupo. La segunda función, es aquella donde el territorio es también para el Estado una condición para su independencia, o sea que se pueda ejercer el dominio y la autoridad sobre cosa propia, pero hay que trazar los límites de ese dominio. En este caso, el territorio es un espacio de competencia, es el marco natural dentro del cual los gobernantes ejercen sus funciones. La tercera función, consiste en que territorio es también un medio de acción

⁷ Fundamentos de derecho. Pág. 44.



del Estado, por el cual éste, con su autoridad, imprime una orientación a la actividad de la comunidad nacional, en un espacio físico determinado.”⁸

Al hablar del territorio y con base en lo antes expuesto, es importante destacar que el elemento en mención es el espacio físico de un Estado, lo cual genera una limitación para el ejercicio del poder y la soberanía y las relaciones con otros Estados que conforman el continente y el mundo de manera general. Existiendo costumbres, tradiciones y su actividad administrativa.

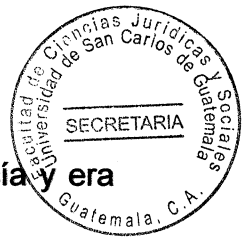
1.3.3. Poder

El poder: “Originalmente fue un atributo otorgado a un solo hombre y dio lugar al surgimiento del absolutismo al ejercer la autoridad un individuo en forma personal y por delegación divina. Sin embargo, gracias a la evolución de las ideas, en la actualidad se considera que es un atributo que le corresponde al pueblo como grupo de convivencia, en donde se manifiesta como acción política que expresa una energía espiritual y material capaz de configurar un orden positivo de derecho.”⁹

Lo antes expuesto, resalta que en un inicio el poder fue otorgado a una sola persona para ser administrado, dando vida a lo que se conoce como absolutismo, el cual fue perdiendo fuerza con el pasar del tiempo, asimismo, se administraba justicia y se

⁸ Prado, Gerardo. **Op. Cit.** Pág. 72.

⁹ **Ibid.** Pág. 75.



establecían normas de convivencia acordes a la época y en la cual se conocía y era evidente la acción política.

Lo expuesto, resalta un aspecto histórico del poder como elemento del Estado indicando que en un inicio le fue proporcionado o aceptado para su ejercicio a una sola persona, creando la monarquía y ante la problemática y mal uso del mismo se fueron creando y desligando entidades que la ejercían. Asimismo, se afirma que se ejerce para el mantenimiento de la sociedad y la estructura administrativa del Estado.

1.3.4. Soberanía

La soberanía alude etimológicamente a un poder que, comparativamente, se hace independiente de todos los poderes como poder supremo y jurídico del Estado, en el orden práctico se traduce en el poder constituyente, que significa formular y sostener una Constitución; en el poder legislativo, que tiene facultades para desarrollarla, completarla y eventualmente suplirla; y en el gobierno, la administración y la jurisdicción.

Los juristas argentinos Carlos Mouchet y Ricardo Zorraquin Becú indican al respecto:

“La soberanía tiene dos aspectos: externamente el Estado es soberano en cuanto no depende de otro poder; internamente en cuanto tiene un imperium sobre el territorio y sobre la población. Sin soberanía no existe un verdadero Estado.”¹⁰

¹⁰ Introducción al derecho. Pág. 75.



De lo antes indicado, la soberanía la subdivide en dos aspectos como lo es el interno y el externo, siendo considerado que el Estado es soberano de manera interna cuando no depende de otro poder, Estado o Nación, asimismo, de forma interna cuando se aplica hacia el territorio que lo conforma y en el territorio en el que se encuentra, asimismo, establece que al no existir la soberanía no existe un Estado como tal.

1.3.5. El orden jurídico

Lo fundamental del Estado es lo relativo a la creación y vigencia de un orden jurídico que determine a partir de la constitución los derechos, deberes y las obligaciones del Estado hacia sus habitantes a través de las Leyes es como la Constitución Política de la República de Guatemala, así como, el conjunto de disposiciones jurídicas de carácter ordinario e incluso especial cuya aplicación práctica es necesaria para el fortalecimiento del Estado de derecho y por ende la convivencia pacífica de sus habitantes.

1.4. Importancia

El Estado consiste en la sociedad civil jurídica y políticamente organizada. Es la institucionalización jurídica y política de la sociedad. Consiste en el compuesto social de los procesos de asociación en el emplazamiento cultural y superficial, o el factor básico de la sociedad, o una constante universal en el mundo que se caracteriza por las variables históricas.

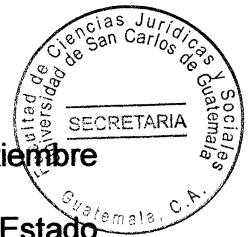


Se dice que la población es aquel sujeto activo y muy personal de lo que es el derecho.

Cada pueblo o población es el fundador y el sujeto positivo del derecho, esto quiere decir que no es una creación del alma humana en general, sino que ha sido fundado a la forma de poder vivir en común un conjunto de hombres en colectividad.

El Estado es sujeto de derechos y deberes, es persona jurídica, y en ese sentido es también una corporación ordenada jurídicamente. El sustrato de esa corporación lo forman hombres que constituyen una unidad de asociación, unidad que persigue los mismos fines y que perdura como unidad a influjo o por efecto del poder que se forma dentro de la misma. Esta personalidad jurídica del Estado no es una ficción; es un hecho que consiste en que el ordenamiento jurídico le atribuye derechos y deberes que crean en el hombre la personalidad jurídica y en los entes colectivos la personalidad moral.

Toda organización política que tiene mayor fuerza y por tanto es la legítima que concede una libertad igual a todos sus miembros, pues entonces hay una mayor unión, el cual es el régimen democrático. El contrato social no debe ser tomado como una realidad histórica, sino como un supuesto, como una hipótesis, como un principio regulador, la justicia y la seguridad son los fines que justifican la existencia de la autoridad política, cuando ésta no los cumple desaparece la legitimidad de sus componentes.

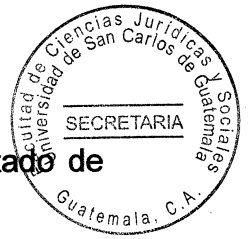


El Estado guatemalteco soberano nació a la vida política y jurídica el 15 de septiembre de 1821 y ha permanecido como tal hasta estos días. Se puede afirmar que el Estado de Guatemala es la organización jurídica de una comunidad, la cual por mandato legal es persona jurídica, con personalidad jurídica, con capacidad y competencia para ejercer derechos y obligaciones como lo regula el Artículo 15 del Código civil.

El territorio y una población unida por diversos lazos de solidaridad, se requiere para fomentar al Estado, la formación política para que nazca la agrupación estatal, algo distintivo de otros grupos sociales, esa formación política se une con elementos de carácter espiritual, cuando al impulso natural de sociabilidad del hombre se une la idea de un bien superior que se trata de realizar y un poder que encauza los esfuerzos hacia la realización de ese fin.

Como se indicó anteriormente, el Estado históricamente ha sido objeto de estudio desde varios ámbitos tales como el político, el jurídico, el sociológico con el propósito de establecer no solo la importancia sino también su funcionalidad y particularmente en el campo administrativo y jurídico existe diversidad de normas que contienen, las funciones, atribuciones particularmente de las actividades propias del Estado en congruencia con el marco constitucional vigente.

Asimismo, las funciones esenciales del Estado se materializan en la prestación de servicios que desarrollan sus organismos con la finalidad del bien común, es decir, la



búsqueda del mayor satisfactor para sus habitantes, el fortalecimiento del Estado de derecho y la convivencia pacífica.

1.5. El poder público

El poder público fue un atributo otorgado a un solo hombre y dio lugar al surgimiento del absolutismo al ejercer la autoridad un individuo en forma personal y por delegación divina. Sin embargo, gracias a la evolución de las ideas, ahora se considera que es un atributo que le corresponde al pueblo como grupo en convivencia, en donde se manifiesta como acción política que expresa una energía espiritual y material capaz de configurar un orden positivo de derecho.

La acción política que se expresa como poder es, una empresa, un esfuerzo, una aventura polémica que en su estructura tiene tres elementos:

- a) Energía impulsora del poder que configura la misma comunidad política, en la medida que determina la obediencia de quienes integran esa comunidad y les impone el cumplimiento de normas de conducta y las reforma o renueva;
- b) El fin de paz y los objetivos concretos que el poder se propone, siendo así que el poder es un principio directivo hacia unas metas; y
- c) Este poder político, como energía social, gobierna ordenando una pluralidad de conductas individuales, o sea que las coordina y las orienta hacia objetivos propuestos.



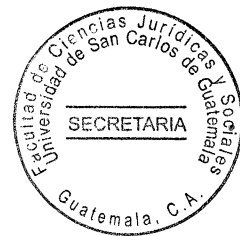
El poder no solo es principio de impulsión y dirección, sino también de unificación y coordinación, de orden, de una pluralidad de conductas a través de preceptos jurídicos.

Respecto al poder, el autor Vladimiro Naranjo Mesa le agrega la palabra público y es “el elemento formal del Estado, e indica que consiste en la circunstancia en donde la población, como grupo política y jurídicamente constituido, está sometida a una autoridad que se ejerce a través de sus propios órganos, es decir, los del Estado”.¹¹

El ejercicio del poder no es ni puede ser ilimitado, como se mencionó anteriormente, los funcionarios adecuan sus atribuciones a la Constitución, la cual, según lo estableció la revolución liberal, es el instrumento jurídico por excelencia de limitación del poder. La organización del Estado debe tener un contenido específico donde se proclame un orden de libertades individuales y una estructura de los poderes del Estado, apropiados para establecer, mediante un sistema de equilibrios y sanciones políticas y jurídicas para salvaguardar esos derechos.

Por otra parte es importante establecer que el Estado juega un papel importante dentro del proceso de catastro, con la finalidad de conocer la procedencia, dimensiones, propietarios, estado del bien, entre otros aspectos de los bienes del Estado como de los bienes de los particulares, de acá la importancia de abordar la figura jurídica del Estado dentro de la presente investigación jurídica, puesto que en base a esta se conocerá la aplicación del derecho catastral, en las diversas instituciones de carácter estatal que tiene relación con el catastro nacional.

¹¹ **Teoría constitucional e instituciones políticas.** Pág. 58.



CAPÍTULO II

2. Los bienes y el derecho de propiedad

Una vez abordado la máxima institución jurídica, que es el Estado es importante conocer lo relativo a los bienes y el derecho de propiedad, puesto que si no existe un bien o una propiedad no se puede aplicar el derecho catastral, el catastro y el proceso de catastro, puesto dichas figuras jurídicas se aplican en base a la existencia de un bien, de igual manera el Estado de Guatemala crea normas legales con la finalidad de regular el derecho de propiedad al igual que los bienes, existiendo dos grandes ramas de estos los bienes muebles y los bienes inmuebles los cuales se abordaran dentro del presente capítulo, de igual manera en que consiste el derecho de propiedad y como dichas figuras se encuentran ligas estrechamente con el derecho catastral y el catastro.

2.1. Aspectos generales de los bienes

Doctrinariamente los bienes vienen: “Del verbo beo-as-are, que Plauto emplea en el sentido de hacer feliz; Horacio el enriquecedor; Terencio, en el de causar placer y Ulpiano en el de aprovechar, poniendo de relieve su etimología y el valor cualificativo de la utilidad.”¹²

El anterior aspecto, da a conocer prácticamente la etimología y el vocablo bien o bienes el cual desde hace mucho tiempo ha sido utilizado para referirse directamente a la propiedad de una cosa o de un bien respectivamente.

¹² Matta Consuegra, Daniel. **Teoría general del derecho guatemalteco**. Pág. 31.



Asimismo, se indica que los bienes, son cosas útiles al hombre, que le ofrecen beneficios, representando para él algún valor y satisfaciendo sus necesidades.

En la evolución jurídica a este respecto, se puede advertir dos grandes situaciones. "En los tiempos antiguos la característica que se encuentra es la escasa o ninguna consideración relativa a los bienes muebles, no se le concedía importancia a la propiedad mobiliaria, pues retomaba a las cosas muebles como cosas *viles res mobilis res vilis*."¹³ significaba que los bienes muebles seguían a las personas, se decía y en cambio los bienes inmuebles gozaron de enorme atención y privilegio en su trato jurídico, indudablemente porque se les consideraba en su valor como infinitamente mayor o superior a los bienes muebles, y además, porque aquéllos se conceptuaban unidos a la soberanía de la tierra.

Con el desarrollo industrial y comercial surge posteriormente otra tendencia que si bien no es diametralmente opuesta a la primera, si motivó que a los bienes muebles también se les diera la atención y su consideración debidas en el campo económico y jurídico, rompiendo así el perjuicio que en contra de la propiedad mobiliaria se había mantenido restándole su gran importancia.

En los tiempos modernos, con el inusitado avance de la tecnología industrial y los acertados sistemas comerciales que facilitan el tráfico jurídico sobre bienes muebles, éstos han adquirido una marcada connotación que hoy día la propiedad mobiliaria es

¹³ Guillermo Cabanellas. **Op. Cit.** Pág. 91.

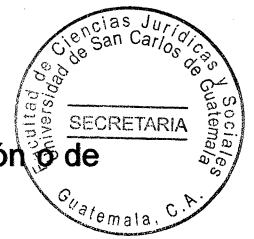


motivo de considerables preocupaciones y regulaciones jurídicas, las cuales se asistan, no en el sentido de concebir a ambos tipos de propiedad con estatutos unitarios, ya que su naturaleza es diferente, pero si dándole sustantividad propia o peculiar a la propiedad mueble sin desmedro o subestimación de la propiedad inmueble. Ello es elocuente cuando en la actualidad es frecuente hablar, a la par de un derecho inmobiliario, no obstante que existen reglas generales que son aplicables indistintamente a ambos tipos de bienes.

De manera que en la época actual se puede decir que el derecho de propiedad se caracteriza, de una parte, por la tendencia a considerarlo en la función social y, por la otra, por la gran importancia adquirida por la propiedad mobiliaria que antes estaba relegado a terrenos inferiores.

2.2. Definición de los bienes

Para el efecto el tratadista Guillermo Cabanellas, define a los bienes de la siguiente manera: "Aquellas cosas de que los hombre se sirven y con las cuales se ayudan. Cuantas cosas pueden ser de alguna utilidad para el hombre. Las que componen la hacienda, el caudal o la riqueza de las personas. Todos los objetos que, por útiles y apropiable, sirvan para satisfacer las necesidades humanas. Las cosas que no están en el comercio no son bienes, comprendiéndose en esta palabra las acciones de cualquier clase que sean. Los bienes se entienden después que hayan sido pagadas las deudas. Jurídicamente cabe considerar como bienes todas las cosas, corporales o no, que



pueden constituir objeto de una relación jurídica, de un derecho de una obligación o de uno y otra a la vez.”¹⁴

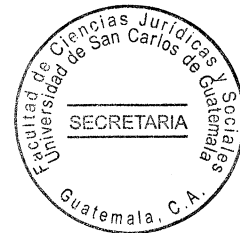
Un bien constituye por lo tanto, un beneficio sea este individual o colectiva dentro de las necesidades humanas, y en ese orden el hombre puede apropiarse, transferirse donarse e hipotecarse inclusive los bienes.

El Código Civil guatemalteco, en el Artículo 442, indica de acuerdo con la doctrina que son bien las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación y el Artículo 443 reconoce tácitamente la característica de utilidad al determinar que las cosas apropiables son las que por su naturaleza o por disposición de la ley no están fuera del comercio.

2.3. Clasificación de los bienes

Históricamente, los bienes en general han sido objeto de análisis, estudios, planteamientos y reflexiones los cuales diversos autores han analizado y planteado a través de diferentes criterios principalmente de carácter jurídico e inmobiliario, así como una clasificación de los mismos, la cual se presenta a continuación:

¹⁴ **Ibíd.** Pág. 270.



2.3.1. Por su naturaleza

Por su naturaleza los bienes pueden ser muebles o inmuebles, como se indica a continuación:

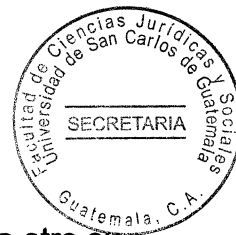
- Bienes muebles

Los bienes muebles son aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin detrimento de ellos mismos. De conformidad con el Artículo 451 numeral 1 del Código Civil, son bienes muebles: “Los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde estén colocados.”

En cuanto a los bienes muebles estos se subdividen en: “En primer término encontramos, los bienes muebles por su naturaleza, que son los bienes muebles que pueden moverse de un lugar a otro sin detrimento de ellos mismos o del lugar donde se encuentren ubicados, con arreglo a la noción que de ellos da el Artículo 451 del Código Civil como una moto, un libro, un perro, etcétera.”¹⁵

Dentro de los bienes muebles, unos se mueven por sí mismos, como los semovientes, otros por una fuerza externa que los impulsa, a excepción de los que sin embargo, de su movilidad se reputan inmuebles por haber sido adheridos permanentemente a estos o por haberse destinado a su uso, cultivo o beneficio.

¹⁵ Matta Consuegra. *Op. Cit.* Pág. 36.



- Bienes inmuebles

Los bienes inmuebles, son: “Las cosas que no pueden trasportarse de un sitio a otro su forma o su substancia, y mejor todavía, aquellas que siempre prestan su utilidad el mismo lugar. En el Derecho Romano se le conoció como bienes inmuebles o bienes raíces porque cumplían sus fines enraizados arraigándose en un lugar determinado.”¹⁶

En la legislación guatemalteca vigente, con la bien intencionada pero no totalmente cumplida tendencia a omitir definiciones, se utiliza un sistema enumerativo que comprende a cada una de las especies de inmuebles regulados en el Artículo 445 del Código Civil Son bienes inmuebles: “El suelo, el subsuelo, y el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra.”

La anterior clasificación, de bienes muebles e inmuebles constituye para el caso de Guatemala el marco jurídico vigente tomando en consideración que el Código Civil determina que un bien será considerado mueble cuando pueda desplazarse de un lugar a otro e inmueble cuando permanezca en forma permanente sobre un inmueble.

2.3.2. Por sus cualidades físicas

Los bienes por sus cualidades físicas pueden ser bienes corpóreos o incorpóreos, como se indica a continuación:

¹⁶ *Ibíd.* Pág. 37.



- **Bienes corpóreos**

Los bienes corpóreos o corporales son: “Los que tienen un ser o existencia real y pueden ser percibidos por nuestros sentidos, como una casa o un libro. Asimismo, los bienes corporales se subdividen en bienes muebles y bienes inmuebles incorporales, los subdivide en derechos personales y derechos reales.”¹⁷

Para el efecto, los bienes antes mencionados tienen una existencia real y todo ser humano los puede percibir a través de sus sentidos y para el efecto se clasifican en bienes muebles e inmuebles y la legislación los regula en forma específica, para el caso de Guatemala en el Código Civil vigente.

- **Bienes incorpóreos**

Son aquellos que aun no teniendo existencia física una manifestación concreta y tangible produce efectos jurídicos.

Asimismo, indica el autor Matta Consuegra que bienes incorpóreos son: “Los que no tienen un ser real o corpóreo, y por lo tanto no pueden ser percibidos por los sentidos externos, solo perciben mental o intelectualmente y consisten en meros derechos, como los derechos personales o créditos y los derechos reales.”¹⁸

Básicamente, las cualidades físicas de un bien constituyen una manera de clasificarse la cual es de bienes corpóreos e incorpóreos. Siendo los primeros los que tienen para

¹⁷ Matta Consuegra, Daniel. *Op. Cit.* Pág. 58.

¹⁸ *Ibíd.* Pág. 59.



efectos legales existencia real y los segundos no tienen existencia real pero sí efectos jurídicos.

2.3.3. Por su determinación

Estos se dividen en:

- **Bienes genéricos**

Son aquéllos que se les identifica por una naturaleza común. Como por ejemplo un escritorio, una computadora, un carro, entre otros. Asimismo, se indica que los bienes genéricos, de género o genérico: "Son aquellos bienes cuya determinación se hace solo por las características comunes a todos los individuos de su mismo género, o especie, sin que se puedan distinguir entre ellos."¹⁹

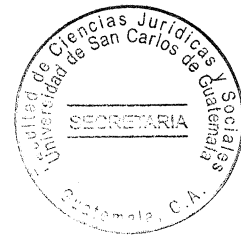
- **Bienes específicos**

Los bienes específicos, son: "Aquellos que se particularizan por elementos de exclusiva pertenencia según su propia naturaleza."²⁰

Los bienes específicos, de cuerpo cierto o específico se definen como aquellos bienes que están determinados o especificados de tal manera que es perfectamente diferenciable de todos los demás de su mismo género o especie.

¹⁹ **Ibíd.** Pág. 61.

²⁰ **Ibíd.** Pág. 61.



2.3.4. Por la posibilidad de su fraccionamiento

Se clasifican de la siguiente manera:

- Bienes divisibles

Los bienes divisibles son: “Que son aquéllos que se pueden utilizar cada una de sus partes en forma independiente.”²¹ Son además, aquellos que son susceptibles de fraccionamiento en partes homogéneas y con la misma función que el todo, sin detrimento de sus caracteres ni disminución de su valor, como el dinero, los cereales, los líquidos entre otros.

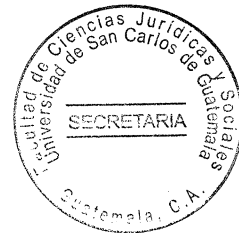
- Bienes indivisibles

Respecto a los bienes indivisibles, son: “Los que no pueden fraccionarse sin detrimento de valor y cuyas partes resultantes aunque homogéneas, no tienen la misma función que el todo, como una mesa, una estatua, un automóvil, entre otros.”²²

Sin embargo, es necesario precisar que en sentido físico todas las cosas corporales son divisibles, no hay ninguna que no pueda fraccionarse, pero no todas pueden dividirse en sentido jurídico. Un automóvil es un bien indivisible jurídicamente aunque físicamente se pueda partir por la mitad.

²¹ *Ibíd.* Pág. 61.

²² *Ibíd.* Pág. 64.



2.3.5. Por la posibilidad de su uso repetitivo

Los bienes indivisibles por su uso, se dividen en:

- **Bienes consumibles**

Los bienes consumibles: “Son aquéllos en que se altera su sustancia a través de su uso, impidiéndose en consecuencia su ulterior aprovechamiento en otras palabras se destruyen desde el primer uso Ejemplo: Alimentos, Medicina, gasolina, Cereales, etc.”²³

Por lo tanto, los bienes consumibles son los bienes que en razón de sus características específicas, se consumen, inutilizan, desaparecen, destruyen naturalmente por el primer uso que se haga de ellos.

- **Bienes no consumibles**

El autor Matta Consuegra indica que los bienes no consumibles: “Son aquéllos que no se destruyen ni se extinguen con el uso, permitiéndose una utilización prolongada sin que los mismos desaparezcan.”²⁴

Asimismo, se indica que la no consumibilidad implica la factibilidad que ofrece ciertos bienes de mantener intacta su naturaleza pese al uso que de ellos se haga, este tipo de bienes está sujeto a la depreciación económica.

²³ **Ibíd.** Pág. 68.

²⁴ **Ibíd.** Pág. 69.



Como se estableció con anterioridad son diversas las clasificaciones de los bienes en las cuales de igual manera se ve involucrado tanto el derecho catastral como las instituciones públicas que deben de velar por el registro de todos estos bienes.

2.4. Aspectos generales del derecho de propiedad

En la antigüedad surgieron diversas clases de Estados, de acuerdo con la ideología súper estructural y necesidades de cada grupo; así fue distinta la organización persa de la de los griegos y principalmente la de los romanos.

El Estado y derecho romano, son los que en la antigüedad regulan en mejor forma el dominio de los bienes. Por lo que se explicará un poco de su historia.

En las etapas iniciales de la historia jurídica romana carecieron los romanos de la palabra adecuada para expresar la idea abstracta del derecho de propiedad: "Durante la época de Cicerón se utilizó el vocablo *mancipium* a fin de designar la propiedad romana y, posteriormente, los términos: *dominium*, es decir la propiedad de acuerdo con el derecho romano, *dominium legitimum*, es decir la propiedad legítima y *propietas* es decir, similar al derecho de propiedad, fueron usados en igual sentido. La propiedad que era legítima por el derecho civil, se expresaba con el vocablo *in bonis* haberes, significaba la propiedad libre de limitaciones, de ahí surgió la denominación *dominium bonitarium*, significaba la propiedad de acuerdo a la regulación contenida en la



regulación civil romano, opuesta al *dominium quiritarium* que hacía referencia a la propiedad amparada por el derecho civil.”²⁵

En Roma, La única propiedad conocida por los romanos era la propiedad quiritaria que se le denominaba, *dominium ex iure quiritium*, por estar sancionada por el derecho civil como se mencionó anteriormente requiriéndose para ser propietario:

- a) Que se tratara de una cosa *mancipi*, es decir las cosas de mayor significación económica como el valor que se le asignaba a un bien, objeto de la propiedad.
- b) Que el propietario fuera ciudadano romano.
- c) Que el dominio se hubiera adquirido por *mancipatio*, que era un acto formal, celebrado en presencia de testigos, o por *in jure cessio*, este era un acto solemne donde se requería la presencia del pretor.

La propiedad para los romanos indicaba la facultad que corresponde a una persona, el propietario de obtener directamente de una cosa determinada toda la utilidad jurídica que esta cosa es susceptible de proporcionar.

El concepto de propiedad se ha desarrollado paulatinamente desde la época arcaica con características diversas que han llevado a diferentes concepciones.

Primero fue un concepto de señorío, en interés del grupo familiar, indiferenciado, nucleado en cabeza del Paterfamilias, es decir, el jefe de familia al que estaban sujetos personas y cosas.

²⁵ Iglesias, Juan. **Derecho romano**. Pág. 159.



El autor en mención, da a conocer uno de los antecedentes de la propiedad la cual desde dicha época se constituyó como un derecho de toda persona al reconocimiento de un espacio territorial la cual podía disponer libremente a través de la figura de la compraventa o testamento entre otros aspectos.

La propiedad como todo derecho tiene en principio sus limitaciones; este derecho se encuentra sujeto a restricciones de diversa índole, bien por su ejercicio frente o ante otros sujetos, bien por razón de situaciones que con mayor relevancia predominaban preferentemente al ejercicio de este. En todo caso resulta de especial trascendencia el estudio de este tema puesto que constituye un costo a una posible y total liberalidad al ejercer dicho derecho que eventualmente pudiera constituir un agravio frente a terceros.

2.5. Definición del derecho de propiedad

El autor Filomusi citado por Puig Peña, indica que: "La propiedad es el señorío general e independiente de la persona sobre la cosa para los fines reconocidos por el Derecho, dentro de los límites por él establecidos."²⁶

El tratadista en mención, analiza y determina no solo la importancia jurídica sino también social de la propiedad, y en ese orden establece los derechos plenos que se adquieren de la misma, con sus respectivas limitaciones.

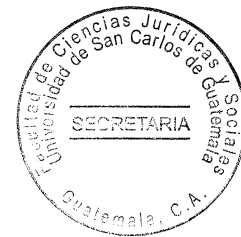
²⁶ Enciclopedia Guiridica. Pág. 58.



También el citado autor, establece que la propiedad y el derecho de la misma constituye un poder de adquisición lo que antiguamente se conoció como señorío es decir la potestad plena de adquirir una cosa incluso corporal y disponer de ella libremente.

Para el efecto, la generalidad es una característica esencial de la propiedad pues determina la incorporación a una cosa corporal y el derecho sobre la que constituye la verdadera propiedad.

Como parte esencial dentro de la presente investigación jurídica, fue abordar lo relativo a los bienes y la propiedad, puesto que son instituciones jurídicas, que aborda el derecho catastral y el catastro, con la intención de tener una fiscalización cada una de ellas y ser inscritas legalmente en las instituciones de carácter público o estatal como son llamadas.



CAPÍTULO III

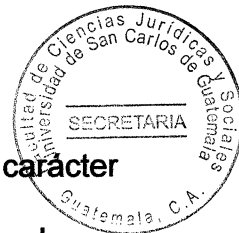
3. Derecho catastral

El tema central de la presente investigación jurídica radica en la falta de coordinación de los diferentes organismos interinstitucionales en los procedimientos que realiza el Registro de Información Catastral, conocido por sus siglas como RIC, en las diferentes zonas catastrales de la república de Guatemala, por lo cual es importante empezar abordando que es el catastro o el derecho catastral, para poder entender la temática planteada, por lo cual a continuación se desarrollaran los principales aspectos.

3.1. Aspectos generales

Existen diversos puntos de vista al respecto de una definición y aplicación del derecho catastral dentro de los ordenamientos jurídicos del Estado, es importante indicar que dicha rama del derecho pertenece al derecho público, puesto que se encarga de organizar uno de los elementos importantes del Estado que es el territorio, por consiguiente al respecto se establece lo siguiente: “Rama especializada del derecho público conformada básicamente por un conjunto de disposiciones legales y reglamentos internos expedidos por las autoridades catastrales, que regulan la gestión del catastro en apoyo de la planificación del desarrollo, el ordenamiento territorial y la toma de decisiones sobre política pública.”²⁷

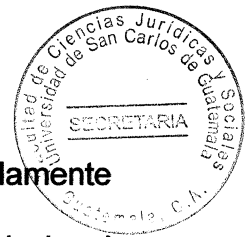
²⁷ Benítez Acevedo, Edgar Santiago. *Génesis y evolución del derecho catastral*. Pág. 154.



Como se estableció con anterioridad, el derecho catastral es netamente de carácter público y se rige en base a las disposiciones legales relativas al catastro de un determinado territorio, en el caso de Guatemala, todas las normas jurídicas emitidas por el Congreso de la República de Guatemala, donde se establece las bases, lineamientos, funciones, atribuciones, tanto del derecho catastral como de las autoridades que se encuentran a cargo de implementar el mismo en el ordenamiento territorial guatemalteco.

Al igual que varias ramas del derecho cuenta con una serie de fuentes que lo informan, en el caso del derecho catastral estas se encuentran regidas principalmente por las normas de carácter jurídico legal, que son aplicadas por el Estado de Guatemala, asimismo la doctrina, donde se encuentran juristas tanto nacionales como extranjeros que han dado su punto de vista sobre la aplicación y la importancia del derecho catastral dentro de un ordenamiento jurídico y social, y finalmente toma como fuente la jurisprudencia, basándose en fallos repetidos de órganos jurisdiccionales al respecto del derecho catastral y que en base a este se han resuelto una serie de conflictos jurídico sociales.

Es importante establecer que la mayor aplicación en cuanto al derecho catastral se da desde el punto de vista de una fiscalización e inventariar, con lo cual se pretende conocer las posesiones principalmente del Estado y el municipio relativos a la tenencia de tierras, como se ha dicho con anterioridad el derecho catastral pertenece a la rama del derecho público, por lo cual se le puede abordar como una institución de carácter



social y publico destinada principalmente a mantener el inventario o censo debidamente calificado y cuantificado, de todos los bienes que le pertenecen al Estado y de igual manera conocer lo que está en poder de los particulares.

Todo esto se da con la finalidad de tener una adecuada identificación de los bienes inmuebles del territorio nacional y saber la pertenencia de los mismos, de esta manera saber el estatus jurídico, social, económico y fiscal, de tal manera de que toda esta información sirva para el desarrollo económico y social del Estado, en este caso el de Guatemala.

De igual manera se establece que el derecho catastral es una institución jurídica de carácter pública porque es el Estado que se encarga de la aplicación de dicha rama del derecho por lo cual al respecto se define lo siguiente: "Es una institución pública porque su servicio lo atiende gratuitamente el Estado en beneficio de los particulares y del mismo Estado, los particulares lo buscan de una definición clara de derecho de propiedad y el Estado para asegurar sus propias inversiones sociales. De dichos intereses se deriva la necesidad de un cubrimiento sistemático del territorio nacional y de asegurar sus mantenimiento acorde a los cambios que ocurran en la propiedad, como derecho y como unidad física y económica."²⁸

Según lo indica el jurista colombiano, antes citado, al respecto del derecho catastral, es un instrumento de carácter jurídico, que asiste al Estado en la organización de las

²⁸ Arévalo Salazar, Luis. **Manual de derecho catastral**. Pág. 1.

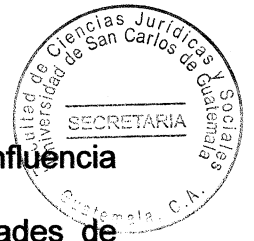


tierras, fiscalización e inventario de las mismas, de esta manera llevar un control **jurídico** social que sirve para el desarrollo estatal.

Se ha considerado que el catastro, es un instrumento de desarrollo utilizable para:

- a) Formular y ejecutar planes de desarrollo económico y social del Estado.
- b) Sirve como fuente de datos para la planificación física de un orientado desarrollo de la Estado por cuanto suministra información sobre la existencia real de los predios y su uso
- c) Muestra los recursos naturales de un país, permitiendo el uso racional y adecuado de los mismos
- d) Sirve de auxiliar al Registro General de la Propiedad, contribuyendo a darle certeza jurídica al derecho de propiedad
- e) Sirve como instrumento para identificar ampliamente los conflictos derivados de la tenencia de la tierra
- f) Proporciona el censo catastral del Estado, para la planificación y desarrollo de obras de servicios y para el desarrollo de programas de tributación sobre los bienes inmuebles.

De los aspectos antes indicados, es importante señalar que el catastro una vez implementado señala la descripción geométrica de los predios y su localización geográfica, es fuente de información sistemática de la extensión superficial, uso y tenencia de la tierra, del valor de los inmuebles, de la clase de suelos por su potencial,



de los límites municipales, de los propietarios de los inmuebles, del área de influencia de las obras públicas, de la utilización actual del suelo y de las posibilidades de contribuciones impositivas.

La inseguridad jurídica sobre la posesión y propiedad de la tierra ha sido identificada como un obstáculo al crecimiento económico, limitando la capacidad de convertir la propiedad en capital y provocando desincentivos en la inversión. La historia agraria de por sí conflictiva, una legislación limitada y las insuficiencias en el registro y catastro han sido también fuentes de inestabilidad social y una de las razones que explican el desorden territorial en Guatemala. En esa perspectiva, el Registro de Información Catastral –RIC, autoridad competente para establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, tiene una relevancia fundamental

3.2. Aspectos históricos

Para conocer más sobre el derecho catastral o catastro como lo llaman algunos juristas es importante abordar lo relativo al aspecto histórico, puesto que con esto se busca ampliar los aspectos relevantes de dicha materia y como se aplicó en otras civilizaciones y otras épocas, por lo cual se establece lo siguiente al respecto del derecho catastral: “En Europa, el derecho catastral o catastro, empieza a establecerse en los siglos XVIII y XIX cuando se pusieron en uso las medidas uniformes de la tierra y técnicas de investigación, para proporcionar un registro de las propiedades, nombres de

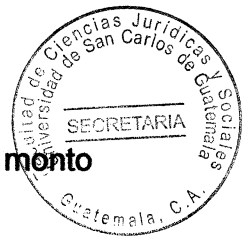


los propietarios y detalles de las producción e ingreso derivado de la tierra, sin descuidar los tributos.²⁹

Según lo que establece el jurista antes citado, al respecto del surgimiento del derecho catastral o el catastro el mismo se da en Europa, relativamente una rama jurídica del derecho nueva, puesto que surge en el Siglo XVIII, donde en dicha región se ve la necesidad de proteger los bienes del Estado al igual que el de los particulares, aplicando el catastro, la subdivisión de los bienes, registro y supervisión de los mismos para conocer el dueño de este.

En cuanto a la primera regulación legal sobre el derecho catastral y el catastro en Latinoamérica, específicamente en Colombia data del Siglo XX, no muy lejano para empezar a aplicar en dicha rama del derecho de forma legal, para lo cual se establece lo siguiente al respecto: “Los objetivos del Catastro son señalados desde 1940 por medio del Decreto Especial 1301 que han quedado subsistentes con las nuevas leyes. Entre dichos objetivos se encontraban la determinación físico-jurídica de los límites de la propiedad inmueble directamente relacionado con los terrenos y construcciones, levantamiento del censo catastral y su conservación en las entidades territoriales municipales por zonas geoeconómicas homogéneas, reforma de los sistemas de registro y matrícula de la propiedad raíz y del catastro en un solo sistema nacional, la elaboración de cartas catastrales y caratas temáticas, la fijación de los avalúos

²⁹ *Ibíd.* pág. 5.



catastrales, para conocer la riqueza inmueble del país y fijar equitativamente el monto de impuesto predial, formar actualizar y conservar el catastro.”³⁰

Según la primera normativa legal sobre el catastro se da en los años cuarenta, como un mecanismo jurídico legal en el país de Colombia como primera norma jurídica, la cual plantea una serie de objetivos, los cuales principalmente se basan en conocer y desglosar el territorio de un país, con la finalidad de ver el aprovechamiento del mismo y el desarrollo económico social, algo que aun en la actualidad es aplicado por el derecho catastral.

Al referirse no solo del catastro, sino del proceso catastral que hasta la fecha se ha ido formando o evolucionando, es necesario señalar que la historia de Guatemala es similar a la de otros países del área centroamericana, que heredaron una filosofía del catastro como fin, el de recaudar tributos o impuestos, se puede decir, entonces, que su origen es ese, sin embargo, la situación es mucho más complejo, pues se trata de una problemática que ha existido y existirá en el tema del derecho agrario con la tenencia y posesión de la tierra y la legitimación de ella, por parte de los guatemaltecos que la poseen.

El derecho catastral toma mayor auge en Guatemala, después de los Acuerdos de Paz, con la necesidad de regular la tenencia de tierras de los pueblos indígenas por lo cual se establece lo siguiente al respecto: "Los Acuerdos de Paz vinculados con los derechos relativos a la tierra, de los campesinos y los pueblos indígenas, determinan la

³⁰ *Ibíd.* Pág. 12.



realización de una serie de medidas institucionales y legislativas destinadas a resolver la conflictividad agraria y a restituir, en alguna medida, el despojo al que se ha sometido a los pueblos.³¹

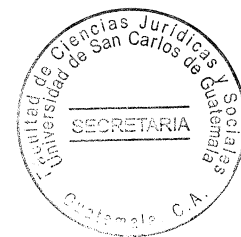
Con la implementación de los Acuerdos de Paz, se ve en la necesidad de aplicar de mejor manera el derecho catastral, con la finalidad de conocer cuáles son las extensiones territoriales y las instituciones que estarán a cargo de la distribución territorial para los pueblos indígenas según los Acuerdos de Paz.

Asimismo se establece sobre la evolución del derecho catastral en Guatemala, lo siguiente al respecto: "El Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria establece en el apartado de Reforma Legal que se debe: Promover una reforma legal que establezca un marco jurídico seguro, simple y accesible a toda la población con relación a la tenencia de la tierra. Dicha reforma deberá simplificar los procedimientos de titulación y registro del derecho de propiedad y demás derechos reales, así como simplificar los trámites y procedimientos administrativos y judiciales."³²

Los Acuerdos de Paz, fue una situación importante para la evolución del derecho catastral y el catastro en Guatemala, con la reforma agraria y la simplificación de procedimientos para que se pueda tener acceso al registro de las propiedades fue muy importante en esta época.

³¹ Velásquez, Helmer. **Serie marcos legales de acceso a la tierra. Estudio Guatemala.** Pág. 3.

³² *Ibíd.* pág. 4.



3.3. Definición

Para comprender de mejor manera que es el derecho catastral y el catastro, es importante establecer una serie de definiciones tanto de juristas nacionales como extranjeros, que han abordado la temática desde el punto de vista doctrinario aportando varias corrientes y teorías de que es dicha rama del derecho en la actualidad, por lo cual a continuación se indican.

En términos generales, el catastro es considerado como el inventario de los bienes inmuebles que posee un país o municipio en particular. También, se define como un inventario preciso, mantenible y multifinalitario con propósitos legales, económicos y fines tributarios de la riqueza inmobiliaria del territorio de Guatemala que determina y describe con precisión los linderos y el área de cada predio, las construcciones permanentes ubicadas en ellos, la superficie territorial objeto de derechos y cargos, el uso y potencialidad del suelo, comprendiendo la parte cartográfica y los registros catastrales, así como la red de puntos fijos o mejores testigos de replanteo.

En el diccionario municipal de Guatemala, se define al catastro como: "Inventario técnico para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, representada en forma gráfica y descriptiva, de todos los predios del territorio nacional. Dicha información que puede ser complementada con la que proviene de otras fuentes, conformará el Centro Nacional de Información – Catastral, y estará disponible para varios usos (ordenamiento territorial, planificación de servicios, cobro de tributos) por lo



que se llama información multifinalitaria (Artículo 23 de la Ley del Registro de Información Catastral).³³

Según lo establece el diccionario antes en mención, el catastro o derecho catastral se utiliza para realizar un inventario, principalmente de los bienes tanto de carácter estatal como de personas individuales, con la finalidad de conocer el ámbito geográfico del territorio nacional, como se encuentra dividido e incluso conocer el nombre de los propietarios de cada sección de tierra que se tiene registrada, de igual manera cita en el ámbito legal la normativa relacionada a la Ley del Registro de Información Catastral la cual se estará abordando más adelante dentro de la presente investigación de carácter jurídico.

Además, en el curso básico de catastro, promovido por el Catastro Nacional PROTIERRA, se define al catastro como: "El catastro es considerado también como un registro público que realiza, califica, comprueba, inscribe, protocoliza y convalida los actos civiles del levantamiento territorial y cuyo propósito fundamental es garantizar que las descripciones de los bienes inmuebles concuerden fielmente con la realidad física en forma coordinada y recíproca con el control que sobre los derechos de dominio de éstos bienes ejerce el Registro General de la Propiedad."³⁴

Según lo que indica la anterior definición, es importante resaltar que el catastro es una ciencia que se encontrará íntimamente ligada con otras ramas del derecho y otras

³³ Linares López, Luis y Rubén Hidalgo. **Diccionario municipal de Guatemala**. Pág. 54.

³⁴ Aguilar Girón, Rolando. **Curso básico de catastro**. Pág. 10.



instituciones de carácter público, puesto que en base a los registros que esta logre obtener del levantamiento de tierras, estos deben de concordar con otros documentos que contengan las medidas y la descripción de los bienes inmuebles, debidamente inscritos ante un registro público, en el caso de Guatemala, para ser específicos, los datos que se encuentre en el Registro de la Propiedad.

Además, el tratadista Manuel Ossorio define el derecho catastral de la siguiente manera: "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. En Francia y en España, recibe el nombre de Catastro Parcelario."³⁵

El jurista argentino en su obra, diccionario de ciencias jurídicas y sociales, al respecto del catastro establece que el derecho catastral, en funciones de su aplicación se vuelve un registro de carácter público, como se había manifestado con anterioridad, por lo cual pertenece al derecho público, esto con la finalidad de conocer y brindar información de los bienes inmuebles que se encuentre ubicados dentro de un determinado territorio, para este caso dentro del Estado de Guatemala y de esta manera conocer datos relevantes acerca del mismo.

³⁵ Op. Cit. Pág. 167.



Son diversos los juristas que dan su punto de vista doctrinario del derecho catastral, llegando a la conclusión que es una rama del derecho que ayuda a la administración pública a registrar los bienes inmuebles tanto del Estado como de los particulares, con lo cual se busca conocer los caracteres principales de los bienes como medidas, tipo de suelo, calidad de desarrollo del área, el propietario entre otras.

3.4. Aspectos generales del ordenamiento territorial

La ordenación del territorio, por tanto, constituye una disciplina que supera o se superpone, desde la perspectiva de la ordenación física, al urbanismo, de tal suerte que sus directrices vinculan a la administración en la formulación del planteamiento urbanístico. A este tenor, el urbanismo se corresponde con una visión micro de la organización del espacio, mientras que la ordenación del territorio implica una visión macro, por su carácter integrador de las acciones con incidencia sobre el territorio. Es en ese sentido que la Carta Europea de Ordenación del Territorio CEMAT la define como: "La expresión espacial de las políticas económica, social, cultural y ecológica de toda sociedad."³⁶

Por lo que el territorio se constituye en el marco de las acciones llevadas a cabo por los seres humanos de modo que se hace imprescindible que los poderes públicos controlen cualquier actividad que lleve a su transformación, evitando que los intereses de unos

³⁶ Calderón Morales, Hugo Haroldo. **Derecho administrativo, parte general.** Pág. 475.



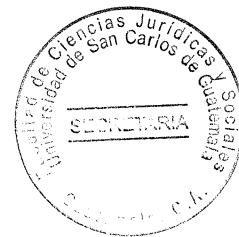
pocos se impongan por encima de los generales. Con esta finalidad, hacen su entrada en escena la ordenación urbanística y, con posterioridad, la territorial.

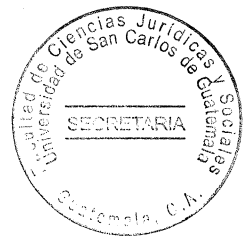
El tema del ordenamiento territorial ha adquirido gran relevancia en los últimos años, y surge como una necesidad tanto de los gobiernos locales y nacionales como de las estructuras supranacionales para ordenar los territorios en términos sustentables. Hay distintas perspectivas desde las que se ha definido el ordenamiento territorial.

El ordenamiento territorial “es el arte o técnica (más que la ciencia) de disponer con orden, a través del espacio de un país y con una visión prospectiva, la población y sus actividades, los equipamientos y los medios de comunicación que se pueden utilizar, tomando en cuenta las restricciones naturales, humanas y económicas, incluso estratégicas”.³⁷ Por lo que el ordenamiento territorial constituye un componente fundamental del proceso de planificación integrada.

Por otra parte el derecho catastral como se ha venido indicando dentro de la presente investigación jurídica es un valioso aporte al registro y control de los bienes y la propiedad como un mecanismo del Estado en la fiscalización de tributos impuestos a dichos bienes y el desarrollo de nuevas tendencias en el ordenamiento territorial.

³⁷ Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia. SEGEPLAN. **Procesos metodológicos del ordenamiento territorial**. Pág. 5.





CAPÍTULO IV

4. Registro de Información Catastral

Dentro de este estudio jurídico se han abordado diversas instituciones de carácter jurídico, como el Estado, los bienes, la propiedad, ramas del derecho como lo es el catastral, todo con la finalidad de conocer como las instituciones de carácter público aplican dicha rama del derecho y realiza el proceso de catastro, dentro de un determinado territorio, para eso el Estado de Guatemala se ve en la necesidad de crear un registro, el cual debe de llevar el centro de los bienes e informar los aspectos fundamentales de los mismos, de esta manera surge el Registro de Información Catastral, conocido en Guatemala por sus siglas como RIC, institución que actualmente se encarga del catastro en el territorio nacional.

4.1. Aspectos generales

Como se indicó con anterioridad el Registro de Información Catastral, es una institución de carácter público la cual se encarga actualmente de los diversos procesos de catastro que se llevan a lo largo del territorio nacional, una de las principales finalidades es su apoyo al Registro Nacional de la Propiedad, en el cual se inscriben los bienes inmuebles y muebles, donde se lleva un control específico de cara uno de ellos.

Como toda institución de carácter estatal cuenta con una misión y visión y en el caso del Registro de Información Catastral no es la excepción, por lo cual en base a estas,



establece 5 ejes importantes a trabajar con la finalidad de prestar un mejor servicio y estar a la vanguardia de la tecnología, los cuales son los siguientes:

“En su plan estratégico, el Registro de Información Catastral ha identificado cinco ejes estratégicos para lograr cumplir con la misión de la institución:

1. Establecimiento catastral, con el objetivo de concluir para el año 2025 el proceso de establecimiento catastral de todo el territorio nacional;
2. Regularización en el marco del proceso catastral y estudios catastrales;
3. Sistema y mantenimiento de información catastral;
4. Generación y promoción del uso de productos y servicios catastrales y
5. Políticas y planificación en materia catastral”.³⁸

Entre los principales ejes de actuación del Registro de Información Catastral, se encuentra el de generar un catastro completo del territorio nacional, poniendo como fecha límite el año 2025, es importante manifestar que Guatemala posee un territorio bastante extenso y la información catastral y el proceso de catastro es una materia relativamente nueva en su aplicación por lo cual se debe de tener un tiempo prudente para poder obtener toda la del territorio nacional y de esta manera mantener actualizado a los demás registros públicos que lo solicitaren.

Asimismo también es importante que se regulen nuevas normas jurídicas que amparen el catastro y los procedimientos que este impone, debe de igual manera estar en la

³⁸ Registro de Información Catastral. **Construyendo la seguridad jurídica de la tierra.** Pág. 3.



debida actualización tecnológica con lo cual se facilite la búsqueda de catastro y de los bienes que se deseen, el ministerio encargado del Registro de Información Catastral, debe de generar políticas de carácter público para que la población y los trabajadores de dicha institución sepan cuáles son los objetivos, funciones y atribuciones de dicha institución de carácter público y así poder desempeñar de mejor manera las labores.

El curso básico de catastro de Guatemala establece, que una de las finalidades de la institución es conocer la productividad de los bienes y conocer los datos del propietario, por lo cual establece lo siguiente al respecto:

La información obtenida de las investigaciones de campo y Registro General de la Propiedad, relativa a los predios y sus respectivos propietarios, debe ser sometida a un estudio comparativo para obtener el grado de utilidad esperado dentro del modelo catastral guatemalteco, en el sentido de que se intenta obtener una estadística confiable de las diferencias campo-registro para buscar una forma de regulación, el análisis catastral es una fase del proceso del establecimiento catastral que nos permite un estudio comparativo de los datos de campo y de registro.

Guatemala es un país que a lo largo de su desarrollo histórico se ha visto envuelto en la corrupción y en los malos usos de los bienes inmuebles, por lo cual con la implementación del Registro de Información Catastral, se pretende corroborar los datos de los predios previamente inscritos ante el Registro de la Propiedad, con lo que se pretende tener una mayor certeza jurídica de las colindancias y medidas de cada uno



de ellos, así como conocer los datos de los propietarios o si son predios de carácter estatal, con toda esta información se verifiquen con los registros pertinentes para la veracidad de los mismos.

4.2. Aspecto histórico

Es importante conocer el aspecto histórico del Registro de Información Catastral, para tener una sinopsis de como se ha desarrollado en Guatemala y cuáles fueron los motivos de su creación.

La creación de dicho registro data conjuntamente con la firma de los Acuerdos de Paz, para lo cual se establece lo siguiente al respecto:

El catastro nace con las iniciativas de la firma de la Paz y la creación de la Pro-tierra, Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra –PROTIERRA- en 1997. Durante los primeros ocho años se sientan las bases del catastro a partir de experiencias pilotos financiados por la cooperación internacional y en 2005 se crea una institución estatal autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios mediante la aprobación por parte del Congreso de la República de Guatemala de la Ley del Registro de Información Catastral –RIC”-

Con los Acuerdo de Paz y los convenios sobre la asignación de tierras a los pueblos indígenas se ve en la necesidad de crear una institución de carácter autónomo, la cual



se rija bajo sus propias normas jurídicas y su organización jerárquica con la finalidad de que esta sea independiente y cuente con los recursos y la autonomía para la realización del catastro en Guatemala.

Antes de la creación del Registro de Información Catastral, el Estado de Guatemala había creado diversas entidades para conocer el valor de los inmuebles y la ubicación de los mismos principalmente los de carácter estatal por lo cual una de estas instituciones es la siguiente:

En 1978 se crea la Dirección General de Catastros y Avalúos de Bienes Inmuebles – DICABI, con las funciones de elaborar y mantener el catastro de los Bienes Inmuebles de la República, establecer un sistema de valoración uniforme y determinar el valor fiscal de los mismos para efectos impositivos, planificar, organizar y controlar la ejecución de los planes de trabajo en relación con el levantamiento catastral, mantener actualizado el Catastro, los elementos cartográficos y coordinar con otras dependencias de la administración pública, las actividades relacionadas con el levantamiento catastral.

El derecho catastral como se indicó con anterioridad es una rama del derecho relativamente nueva y su aplicación de igual manera, en el caso de Guatemala, la primera institución que se encargó de valuar los bienes inmuebles del Estado fue la Dirección General de Catastros y Avalúos de Bienes Inmuebles, la cual lo hacía como un mecanismo de reconocimiento del territorio estatal y ver el desarrollo que podría ocasionar dichos bienes, esta no contaba con una autonomía como actualmente se da

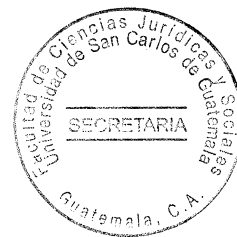


por lo cual los datos proporcionados eran dudosos y no contaban con una **certeza** jurídica relevante.

En cuanto a la creación del actual Registro de Información Catastral, este surge con la aprobación y aplicación de la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto Numero 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, la cual en el Artículo 1 establece lo siguiente al respecto:

“Creación y domicilio. Se crea el Registro de Información Catastral de Guatemala, que podrá abreviarse RIC, como institución del Estado, autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios. Actuará en coordinación con el Registro General de la Propiedad sin perjuicio de sus atribuciones específicas. Tendrá su domicilio en el departamento de Guatemala, su sede central en la ciudad de Guatemala, y establecerá los órganos técnicos y administrativos que considere obligadamente necesarios.”

Según la normativa nacional vigente en materia de catastro, se crea el Registro de Información Catastral con la finalidad de ser la autoridad competente en materia catastral, que tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, según lo preceptuado en la presente ley y sus reglamentos. Todas sus actuaciones y registros son públicos. Los interesados tienen derecho a obtener en un tiempo prudencial, con las formalidades de ley y sin limitación alguna, informes, copias, reproducciones y certificaciones de las actuaciones a costa del interesado.



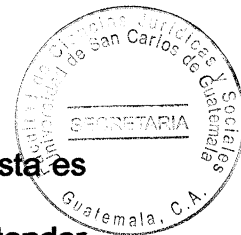
4.3. Funciones

La Ley del Registro de Información Catastral, delega a dicha institución de carácter autónomo una serie de funciones las cuales debe de cumplir a cabalidad para poder tener un catastro del territorio nacional eficiente, dichas funciones son reguladas en el Artículo 3 y establecen lo siguiente al respecto:

Funciones. "El Registro de Información Catastral tendrá las funciones siguientes:

- a) Establecer, mantener y actualizar el catastro nacional de acuerdo a lo preceptuado en la presente Ley y sus reglamentos.
- b) Definir políticas, estrategias y planes de trabajo en materia catastral.
- c) Registrar y actualizar la información catastral como responsabilidad exclusiva del Estado, y extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y de cualquier otro documento que esté disponible.
- d) Definir políticas para percibir y administrar los ingresos provenientes de la prestación de servicios y venta de productos catastrales.
- e) Proveer al Registro de la Propiedad la información que en los análisis realizados en el proceso catastral se determine que es susceptible de saneamiento, coordinando las actividades para tal efecto"...

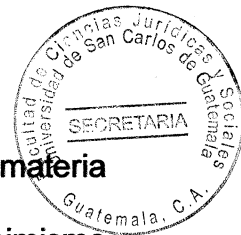
Son diversas las funciones que la normativa vigente en Guatemala, establece para el Registro de Información Catastral, en ese orden una de ellas es la actualización del catastro nacional y definir las políticas, así como estrategias en dicha materia y como



consecuencia de ello también deberá registrar y actualizar información ya que esta es considerada información exclusiva del Estado, por consiguiente deberá extender certificados y copias tanto de planos y mapas así como de cualquier otro documento que exista en el Registro para administrar los ingresos en forma eficaz de la prestación de servicios e incluso venta de productos catastrales y proveer al Registro de la Propiedad de toda información relacionada al proceso catastral. Continuando con lo que indica el artículo 3 de la ley en mención establece:

- f) "Coadyuvar en los estudios necesarios para la definición de los problemas nacionales relativos a la propiedad y tenencia de la tierra y en las propuestas jurídicas de su solución.
- g) Promover el intercambio y la coordinación de la información básica del RIC con la de otras instituciones, a efecto de obtener su máximo aprovechamiento en beneficio del desarrollo nacional.
- h) Coordinar con el Registro de la Propiedad la información básica registro catastro.
- i) Evaluar periódicamente todos los procedimientos del proceso catastral para proveer a su actualización tecnológica.
- j) Coordinar con el Instituto Geográfico Nacional para la elaboración de la base cartográfica y la obtención de información de límites municipales y departamentales..."

En consecuencia, otras funciones esenciales es la realización de estudios relativos a la propiedad y tenencia de la tierra así como el intercambio de información con otras



instituciones estatales y evaluar periódicamente todos los procedimientos en materia catastral con la finalidad de actualizarlos y utilizando recursos tecnológicos. Asimismo realizar acciones de coordinación con el Instituto Geográfico Nacional, con el objeto de elaborar la base cartográfica y sobre todo lo relativo a límites municipales y departamentales, todo ello para cumplir eficazmente las funciones que por disposición legal le son conferidas. Por otra parte sigue manifestando la normativa citada lo siguiente al respecto:

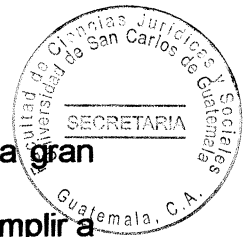
- k) “Proveer informes y estudios técnicos de las zonas en proceso catastral o catastrado a las instituciones responsables de la resolución de conflictos agrarios, a aquellas encargadas de programas de adjudicación de tierra y de regularización de la tenencia de la misma y a cualquiera otra institución estatal o privada que lo solicite.
- l) Cooperar con las autoridades administrativas, judiciales, municipales y otros entes públicos cuando éstas requieran informes en materia catastral.
- m) Apoyar a los órganos jurisdiccionales en los expertajes necesarios para la solución de conflictos en los que exista dificultad de ubicación espacial de fincas, siempre que se trate de zonas en proceso catastral, zonas declaradas catastradas o zonas que hubieran sido objeto de catastro focalizado.”

Continuando con el análisis jurídico, la disposición legal citada contiene otras funciones y atribuciones orientadas a establecer y sobre todo promover informes y estudios técnicos principalmente en las zonas de proceso catastral y sobre todo colaborar con instituciones responsables en solución de conflictos agrarios, adjudicación de tierras,



así como la regularización y tenencia de la misma con el propósito de informar **sobre** datos esenciales cuando autoridades administrativas, judiciales o municipales lo soliciten. En materia judicial, deberá también apoyar lo relativo a expertajes catastrales, para la solución de conflictos, cuando exista dificultad de ubicación espacial de fincas, principalmente cuando se trate de zonas en proceso catastral e incluso aquellas que hayan sido objeto de catastro focalizado.

- n) “Celebrar convenios con las autoridades administrativas, municipales y otros entes públicos y privados que requieran información o estudios catastrales, o bien proporcionar información y asesoría gratuita de interés para los usuarios catastrales.
- o) Promover y divulgar el proceso catastral en coordinación con las municipalidades, las autoridades comunitarias y las organizaciones de la sociedad civil, por todos los medios posibles y en los distintos idiomas que se hablan en el país, cuando así se requiera.
- p) Coordinar con las oficinas de ordenamiento territorial y control inmobiliario de las municipalidades o las oficinas que cumplan dichas funciones, para la aplicación de la presente Ley y sus reglamentos.
- q) Planificar y ejecutar un proceso permanente de formación y capacitación para el desarrollo territorial y catastral.
- r) Autorizar a técnicos y/o profesionales egresados de carreras afines a la Agrimensura, para la realización de operaciones catastrales, de los cuales llevará un registro.
- s) Otras no especificadas que sean inherentes al proceso catastral”.

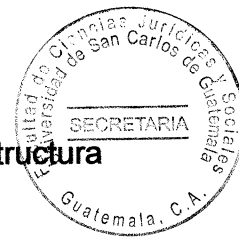


Como se observa en la ley del Registro de Información Catastral le asigna una gran cantidad de funciones al Registro de Información Catastral, las cuales debe de cumplir a cabalidad, respetando todas las normas jurídicas y otras instituciones que se encuentran inmersas dentro del mismo rango que ella, la gran mayoría de funciones son enfocadas al catastro y su aplicación práctica y registral por parte del Estado de Guatemala, es importante la actualización constante del catastro, puesto que con esto el Registro de la Propiedad podrá contar con un mejor control y podrá existir controles cruzados entre ambas instituciones, asimismo, contar con convenios interinstitucionales y principalmente con las municipalidades del país, para facilitar la tarea del catastro en el interior de la república.

Por otra parte dicha institución se encargara del ordenamiento territorial, algo muy importante para el desarrollo social y económico de todo Estado, puesto que con esto se conocerá de mejor manera las propiedades y se podrá ejercer la nomenclatura municipal, otra de las funciones asignadas radica en la actualización y especialización de todas las áreas que conforman el Registro de Información Catastral con la finalidad que puedan ejercer su trabajo de la mejor manera, asimismo la ley establece que tendrá de igual manera otras funciones no reguladas pero que tengan que ver con el catastro y la aplicación del mismo.

4.4. Organización

Para el buen funcionamiento de la ley del Registro de Información Catastral, regula cuál será su forma organizativa estableciendo lo siguiente al respecto:



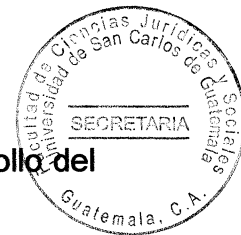
Artículo 8. Integración. “El Registro de Información Catastral tendrá la estructura organizativa siguiente:

- a) Consejo Directivo del RIC;
- b) Dirección Ejecutiva Nacional;
- c) Direcciones Municipales de Registro de Información Catastral.”

El Registro de Información Catastral creará las unidades técnicas y administrativas que sean necesarias para el cumplimiento de las funciones asignadas en esta ley. La Dirección Ejecutiva Nacional reglamentará sus funciones, métodos y procedimientos internos.

“Artículo 9. Consejo Directivo. Es el órgano rector de la política catastral, de la organización y funcionamiento del RIC, y de la coordinación con las instituciones del Estado, y con las organizaciones sociales vinculadas al proceso de establecimiento, mantenimiento y actualización catastral. Contará con un Consejo Técnico Asesor, el cual estará conformado por un representante de cada uno de los Colegios Profesionales que manifiesten y justifiquen ante el Consejo Directivo su interés de participar y cuya participación sea aprobada por dicho Consejo. Su estructura y funcionamiento serán establecidos en el reglamento de la presente Ley.”

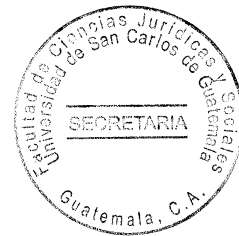
La organización del Registro de Información Catastral, radicará en tres grandes columnas las cuales se establecieron con anterioridad según lo establecido en la ley del Registro de Información Catastral establece tanto autoridades a nivel de institución, a



nivel nacional y dentro de las Municipalidades bastión importante para el desarrollo del catastro en Guatemala.

Por otra parte, es importante argumentar que el Registro de Información Catastral es una entidad autónoma, la cual su función dentro de la administración pública en Guatemala es importante, tanto para el Registro de la Propiedad, las municipalidades e incluso la Superintendencia de Administración Tributaria el cobro de impuestos sobre bienes inmuebles.





CAPÍTULO V

5. Falta de coordinación con los diferentes organismos interinstitucionales en los procedimientos que realiza el Registro de Información Catastral en las diferentes zonas catastrales de la república de Guatemala

Es importante conocer actualmente cuales son las instituciones de carácter estatal que se encuentran íntimamente ligadas con el Registro de Información Catastral, y de esta manera verificar si existen controles cruzados de información principalmente con el Registro de la Propiedad y las municipalidades del Estado de Guatemala, con lo cual se busca una certeza jurídica de catastro de los diversos bienes inmuebles del territorio nacional, tanto los de carácter estatal como los pertenecientes a los particulares, de igual manera el aprovechamiento de los mismos.

5.1. Registro General de la Propiedad

La Constitución Política de la República de Guatemala, no da un concepto de lo que es el Registro General de la Propiedad, pero reconoce su institucionalidad y promueve su crecimiento regional dentro de la República de Guatemala, en el Artículo 230 el cual establece: "El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que cada departamento o región, que la ley especifica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal."



Por su parte, el Código Civil guatemalteco, define al Registro de la Propiedad en el Artículo 1124 como “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 lo anterior, se indica que el Registro de la Propiedad, es el registro estatal dependiente del Ministerio de Gobernación, encargado de llevar a cabo las inscripciones sobre bienes muebles identificables e inmuebles, teniendo como obligación principal velar por la correcta inscripción de los derechos que recaigan sobre los mismos, así como velar por la veracidad de los actos llevados a cabo al momento de llevar a cabo dichas inscripciones.

Los libros que son obligatorios llevar en el Registro son los siguientes:

- a) De entrega de documentos
- b) De inscripciones
- c) De cuadros estadísticos
- d) De índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles.

Los anteriores son los que están regulados en el Código Civil, en el Artículo 1220. En el siguiente Artículo 1221, se regula también se llevará los libros que sean necesarios para inscripciones especiales y los demás que determine el reglamento del Registro.

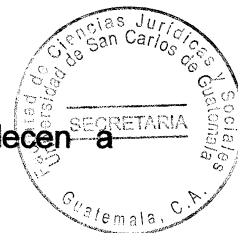


El Registro General de la Propiedad, se encuentra íntimamente ligado con el Registro de Información Catastral, como instituciones encargadas de fiscalizar los bienes inmuebles en Guatemala y todo lo relativo a los mismos.

Es evidente que en la actualidad El Registro de Información Catastral, a pesar de las circunstancias, en cuanto a que es de reciente creación, goza de legitimidad en la ciudadanía aunado al hecho de que el trabajo se realiza en forma coordinada con el Registro General de la Propiedad, para hacer constar los actos y contratos relacionados con los bienes muebles inscribibles e inmuebles; así también en cuanto a los procesos catastrales que se hubieren verificado a través del tiempo en que se creó esta institución; sin embargo, esto pone en relieve que la problemática agraria no es fácil sino que compleja y se tendrían que abordar problemas relacionados con las propiedades, la desconfianza de la población a tal grado, que se ha considerado que se trata de una dependencia del Registro General de la Propiedad.

5.2. Instituto Geográfico Nacional

Otra de las entidades que se encuentra ligada al Registro de Información Catastral, es el Instituto Geográfico Nacional, el cual se crea con la finalidad de verificar los límites del Estado de Guatemala primeramente, con los países vecinos como México, Honduras, El Salvador y después su cobertura se aplica propiamente en la división departamental del territorio nacional, las atribuciones que se le confieren se encuentran



establecidas en la página oficial de la institución las cuales se establecen a continuación.

1. “Conformar y administrar el Sistema Nacional de Información Geográfica, SNIG
2. Establecer, densificar y modernizar la Red Geodésica Nacional
3. Generar, publicar y distribuir la información geográfica oficial del país.
4. Apoyar al Catastro Nacional.
5. Promover, coordinar y apoyar la investigación científica que se realice en Guatemala, relacionada con la actividad propia del Instituto Geográfico Nacional.
6. Propiciar la celebración de cooperación mutua con Instituciones Públicas y/o Privadas, Nacionales y/o Internacionales, tendientes a incrementar y estimular el estudio de la Geografía, la Geodesia, la Cartografía en Guatemala, sus sistemas de Información y Divulgación; y cualquier otra actividad que se enmarque dentro de la esfera de competencia del Instituto Geográfico Nacional.
7. Emitir opinión técnica respecto a temas relacionados con actividades propias del Instituto Geográfico, así como de los expedientes que sobre delimitaciones interdepartamentales e intermunicipales le sean sometidos a su conocimiento.
8. Normalizar los nombres geográficos de la República y vigilar su correcta aplicación.
9. Formar parte de la Comisión específica de Protección del Mapa en Relieve y áreas aledañas, y propiciar su uso en beneficio de la educación nacional.
10. Participar en actividades relacionadas con los proyectos de interés nacional e internacional, que le sean solicitadas por entidades Estatales y/o Privadas,



Nacionales y/o Internacionales u ordenadas por el Ministerio del Ramo, prestando la colaboración necesaria propia de su campo de acción y competencia.

11. Velar por la certeza y exactitud de contenido de los mapas y demás material cartográfico del país que se publique y circule pública o privadamente, debiendo llevar un Libro de Registro Cartográfico de las autorizaciones otorgadas por el Instituto Geográfico Nacional.”³⁹

Son diversas las atribuciones que cuenta actualmente el Instituto Geográfico Nacional, pero para efectos de la presente investigación resalta el numeral 4, donde establece que deberá de apoyar al catastro nacional, específicamente las funciones realizadas por el Registro de Información Catastral, con lo que se pretende que las instituciones se encuentre plenamente coordinadas entre sí, para que los datos brindados por las mismas principalmente tengan concordancia y por otra parte se tendrá una mejor descripción y ubicación del bien.

5.3. Fondo de Tierras

El Fondo de Tierras, FONTIERRAS es producto de los Acuerdos de Paz, específicamente en el Acuerdo Socioeconómico y Situación Agraria, en el capítulo III, apartado B, párrafo 24 literal a), el cual señala la creación de un fondo de fideicomiso de tierras, para que adquirir tierras, propiciar un mercado transparente de tierras y facilitar el desarrollo de planes de reordenamiento territorial.

³⁹ <http://www.ign.gob.gt/> recuperado 02.08.18 (consultado el 18 de agosto de 2018)



“Como respuesta al compromiso del citado Acuerdo, el Gobierno de la República creó el Fideicomiso Fondo de Tierras mediante Acuerdo Gubernativo 392-97 del 14 de mayo de 1997, en el que se estableció el Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdos de Paz, adscrito al Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación MAGA para ese entonces se estaba liquidando el FONTIERRAS, creado previamente en agosto de 1992, y adscrito al INTA responsable de la compra de 26 fincas, asignadas a la población retornada.”⁴⁰

El 13 de mayo de 1997 y mediante Decreto Legislativo número 24-99 se crea el Fondo de Tierras con el propósito de facilitar el acceso a la propiedad de la tierra a campesinos y campesinas pobres sin tierra o con tierra insuficiente, las áreas de trabajo son:

- A) Acceso a la tierra por adjudicación, por otorgamiento de créditos, para compra de tierras o por otorgamiento de créditos para arrendamiento de tierras con o sin opción de compra y;
- B) Regularización para hacer cumplir los Decretos, 15-51, 60-70, 38-71, que en su momento fueron responsabilidad del INTA, en un plazo perentorio de 10 años.

La tarea principal del Fondo de Tierras es la regularización de la tierra y se entiende como regularización al proceso, análisis, revisión y actualización de los expedientes en los que consta la adjudicación y tenencia de las tierras entregadas o en el proceso de entrega de parte del Estado.

⁴⁰ Martínez Calderón, Sandra Elizabeth. Op. Cit. Pág. 10

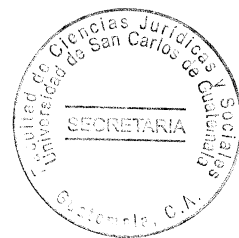


La naturaleza del Fondo de Tierras, se encuentra regulada en Artículo 2 de la Ley del Fondo de Tierras la cual estatuye lo siguiente "FONTIERRAS. Es una institución de naturaleza pública, participativa y de servicio, instituida para facilitar el acceso a la tierra y generar condiciones para el desarrollo rural integral y sostenible, a través de proyectos productivos, agropecuarios, forestales e hidrobiológicos."

Asimismo, la misión del Fondo de Tierras es facilitar a campesinos y campesinas, sin tierra o con tierra insuficiente, en forma organizada o individual, el financiamiento para la compra o arrendamiento de tierras. Así también regularizar la situación jurídica de los poseedores de tierras del Estado y readjudicar aquellas que fueron entregadas irregularmente.

El Fondo de Tierras, para cumplir sus funciones se organiza en un Consejo Directivo integrado por un representante de las siguientes instancias: Ministerio de Agricultura, Ministerio de Finanzas Públicas, Consejo Nacional de Desarrollo Agropecuario CONADEA, organizaciones campesinas, organizaciones indígenas y las cooperativas federadas y no federadas.

La ejecución pertenece a la Gerencia General, luego su soporte de apoyo técnico central y tres direcciones técnicas. De acceso a la tierra, de regularización y de administración financiera. Cuenta con oficinas y delegaciones departamentales, lo cual se establece de conformidad con el Artículo 10 de la Ley del Fondo de Tierras.



5.4. Municipalidades de Guatemala

Una de las instituciones de carácter estatal también ligada al Registro de Información Catastral, son las municipalidades del país, puesto que deben de estar coordinadas para la realización de la nomenclatura municipal y la ubicación de los predios municipales entre otros aspectos.

El municipio es uno de los pilares fundamentales de toda sociedad puesto que representa el segundo grado por las relaciones de vecindad que genera, ya que el primer grado es la familia. Además es el espacio inmediato de participación ciudadana en los asuntos públicos, el municipio se equipara a la familia, porque se dan relaciones humanas de estrecha vinculación, satisfaciendo recíprocamente necesidades comunes, con la variante que en la familia las relaciones se dan en virtud de obligaciones derivadas del parentesco, satisfaciendo necesidades de alimentación, administración de bienes de menores; mientras que en el municipio se dan relaciones permanentes de vecindad, satisfaciendo necesidades comunes a todos los vecinos.

De conformidad con el Artículo 254 de la Constitución Política de la República de Guatemala, "El Gobierno municipal será ejercido por un concejo el cual se integra con el alcalde, los síndicos y concejales, electos directamente por sufragio universal y secreto para un período de cuatro años pudiendo ser reelectos".



Asimismo el Artículo 9 del Código Municipal antes indicado establece **“El Concejo Municipal es el órgano colegiado superior de deliberación y de decisión de los asuntos municipales cuyos miembros son solidaria y mancomunadamente responsables por la toma de decisiones y tiene su sede en la cabecera de la circunscripción municipal”**.

El Artículo 33 del Código Municipal citado, establece que **“Corresponde con exclusividad al Concejo Municipal el ejercicio del gobierno del municipio, velar por la integridad de su patrimonio, garantizar sus intereses con base en los valores, cultura y necesidades planteadas por los vecinos, conforme a la disponibilidad de recursos”**.

El ordenamiento jurídico municipal se compone por la Constitución Política de la República, el Código Municipal, la Ley de Servicio Municipal, el Código Civil y demás leyes del país que le sean aplicables; así como, los acuerdos, resoluciones y ordenanzas que emita el Concejo Municipal.

Para el ejercicio de la autonomía municipal, de conformidad con el Artículo 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala, los municipios se les faculta a emitir sus ordenanzas y reglamentos municipales para tal efecto el Código Municipal en el Artículo 35 establece que corresponde al Concejo Municipal la iniciativa y la deliberación y decisión de los asuntos municipales, así como la emisión y aprobación de los reglamentos y ordenanzas municipales.



Una de las principales funciones del Registro de Información Catastral dentro de una municipalidad es lo relativo a la nomenclatura de la misma por lo cual se indica que se define a la nomenclatura municipal como catálogo, nómina o lista de nombres de personas, pueblos o tecnicismos. Como identificación, la nomenclatura a través de la codificación de sus componentes, permite registrar la ubicación de cualquier inmueble en determinada zona.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil, el Código Municipal y la Ley de Anuncios en Vías Urbanas, Vías extra-urbanas y similares; la vía pública es propiedad del Estado y es administrada por cada municipio en su jurisdicción, dentro de las diferentes áreas que comprende la vía pública, están las aceras, calles y camellones.

Dentro de los principales objetivos de la nomenclatura municipal y zonificación se tienen las siguientes:

- Identificar las calles y avenidas, para proporcionar al peatón y el conductor un sistema de ubicación dentro de cada municipio y crear un ordenamiento de la señalización en general.
- Estandarizar un tipo de nomenclatura respetando los requerimientos urbanísticos de cada sector.



- Crear un ordenamiento por medio de la correcta señalización vial recuperando el área pública.
- Proporcionar criterios y lineamientos amplios para la correcta instalación y fabricación de la Nomenclatura Municipal en las calles y avenidas.
- Obtener a corto o mediano plazo los resultados esperados con la instalación de la nomenclatura, logrando un mejor control en cuanto a la ubicación, administración y mantenimiento de las mismas.

Las nomenclaturas son los elementos que se instalan adosadas a las fachadas de los inmuebles o en aceras, en las intersecciones de calles y avenidas, únicamente en las esquinas.

5.5. Falta de coordinación con los diferentes organismos interinstitucionales en los procedimientos que realiza el Registro de Información Catastral en las diferentes zonas catastrales de la república de Guatemala

La situación agraria establece el compromiso por parte del gobierno de Guatemala para promover cambios legislativos que, permitan el establecimiento de un sistema de cambio en el registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria, por lo que se hace necesario reformar la ley que regula la institución y el proceso catastral en el país, en beneficio de la



población guatemalteca y que los recursos económicos que se invierten en los distintos planes operativos de dicha institución cumplan la meta institucional.

Es importante conocer la falta de coordinación con los diferentes organismos interinstitucionales, en los procedimientos que realiza el Registro de Información Catastral –RIC- en las diferentes zonas catastrales de la república de Guatemala. Esta falta de coordinación entre órganos interinstitucionales se refiere a la desactualización de datos registrales de dominio de predios regulares como irregulares, la titularidad en cuanto se refiere de los propietarios, poseedores, entre otras, ante las instituciones que conllevan el registro de bienes inmuebles en Guatemala que son el Registro General de la Propiedad, La Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas DICABI, las municipalidades por medio de la Dirección de Castrato que manejan, el Fondo de Tierras, El Instituto Geográfico Nacional, y otras instituciones. Esto regulado en el Artículo 46 del Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, la Ley del Registro de Información Catastral y el Acuerdo Gubernativo número 162-2009, del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación y Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral.

Dada la naturaleza de los objetivos de la Ley del Registro de Información Catastral, principalmente los referentes a la administración de tierras, se han identificado una serie de funciones y vinculaciones con otros organismos e instituciones que ejercen una acción complementaria y sinérgica para el alcance de dichos objetivos y resultados previstos.



Las relaciones de coordinación y complementariedad del proceso catastral han sido normadas por medio de convenios de cooperación interinstitucional, en los cuales se establecen las funciones y responsabilidades de cada institución, según sus mandatos legales.

De esa cuenta se mencionan las siguientes instituciones gubernamentales tal como lo establece el Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala en los Artículos 46 al 56:

- Registro General de la Propiedad.
- Municipalidades.
- Instituto Geográfico Nacional.
- Fondo de Tierras
- Otras entidades estatales de las cuales el Registro de Información Catastral requiera de su apoyo.

Es importante mantener actualizada la base de datos del sistema informático en línea o bien los registros documentales que mantiene el Registro de Información Catastral - RIC- y brindar la información actualizada y recolectada a los diferentes órganos en el momento de realizar el análisis, informe o dictamen donde se registran los nuevos datos catastrales.



Es necesario dar a conocer al Registro de Información Catastral RIC de la problemática que se genera por la falta de coordinación que tiene con los diferentes organismos interinstitucionales en los procedimientos que realiza en las diferentes zonas catastrales de la república de Guatemala; debido a los antecedentes históricos agrarios guatemaltecos, a la diversidad de conflictos de tierras, los vicios en la legislación, las insuficiencias en el registro, funcionamiento y procedimientos catastrales, son algunas de las causas de inestabilidad social razones por las cuales existe el desorden territorial en Guatemala, lo que ha sido motivo de inseguridad jurídica en la posesión, tenencia y propiedad de la tierra. El Registro de Información Catastral creado como entidad que debe realizar diversos análisis registrales, procedimientos técnicos y jurídicos de los cuales la población tienen desconocimiento.

Debe establecer, mantener y actualizar el registro catastral de forma detallada y minuciosa, el cual debe tener la información referente al propietario o al predio del mismo; así como realizar el análisis objetivo sobre el registro que conlleva dicha institución, ya que se han presentado procesos judiciales en donde las coincidencias y diferencias de información obtenidas en campo y los derechos reales consignados en el Registro de Información Catastral RIC no tienen relación alguna.



CONCLUSIÓN DISCURSIVA

No existe un procedimiento interinstitucional en materia de catastro, entre el Registro General de la Propiedad, el Instituto Geográfico Nacional, el Fondo de Tierras, y las diversas oficinas de catastro de las municipalidades del Estado de Guatemala con la institución encargada del catastro en el país en este caso el Registro de Información Catastral, esto con la finalidad de unificar criterio de actuación, principalmente en lo que se refiere a recopilación de información registral y catastral de bienes inmuebles tanto del Estado de Guatemala como de particulares, ya que actualmente existe deficiencias en éste aspecto.

Lo que se persigue es la unificación de criterios catastrales interinstitucionales que puedan facilitar la obtención de información catastral por parte de entidades estatales, no gubernamentales y de particulares.

Para el efecto, como solución a la problemática se plantea, la realización de un acuerdo de carácter interinstitucional creado por el Registro de Información Catastral, principalmente con aquellas entidades que han creado programas o registros catastrales para diversos fines y que sin embargo, es necesario enlazar criterios que permitan el flujo de información registral de inmuebles de forma ágil, transparente y sobre todo garantizando la certeza jurídica de los inmuebles para las instituciones y principalmente para los particulares.





BIBLIOGRAFÍA

AGUILAR GIRÓN, Rolando. Curso básico de catastro. Unidad Técnico Jurídica PROTIERRA. Guatemala: 1999.

ARÉVALO SALAZAR, Luis. Manual de derecho catastral. Bogotá, Colombia: Ed. Universidad Distrital Francisco José de Caldas. 1989. (S.e.)

BENÍTEZ ACEVEDO, Edgar Santiago. Génesis y evolución del derecho catastral. Colombia: Ed. Universidad Nacional de Colombia IGAC. 2010. (S.e.)

BODENHEIMER, Edgar. Teoría del derecho. México: Fondo de Cultura Económica. 1942.

BRAVO GONZÁLEZ, Agustín y Sara Bialostosky. Compendio de derecho romano. México: Ed. Pax. 2010.

CABANELLAS, Guillermo. Diccionario de derecho usual. Aires, Argentina: Ed. Heliasta. Buenos 1977.

CALDERÓN MORALES, Hugo Haroldo. Derecho administrativo, parte general. Guatemala: Ed. Orión. 2006.

CASTÁN TOBEÑAS, José. Derecho civil español común y foral. España: Ed. Reus. 1926.

Diccionario de la Lengua Española. Barcelona: Ed. Océano. 2005.

DORANTES TAMAYO, Luis Alfonso. Filosofía del derecho. México: Oxford University Press. 2000.

FILOMUSI GUELFY, Francesco. Enciclopedia jurídica. Roma: Editorial Napoli. 1917.



<http://www.ign.gov.gt/> (Consultado el 2 de agosto del 2018)

IGLESIAS, Juan. **Derecho romano**. Barcelona: Ed. Ariel. 1999.

LINARES LÓPEZ, Luis e Hidalgo, Rubén. **Diccionario Municipal de Guatemala**. Guatemala: Ed. Serviprensa. 2009.

MATTA CONSUEGRA, Daniel. **Teoría general del derecho guatemalteco**. Guatemala: Ed. Mayte. 2006.

Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación. **Curso básico de catastro, apuntes**. Guatemala: Ed. UTJ. 1999.

MOUCHET, Carlos y Ricardo Zorraquin Becú, **Introducción al derecho**. Buenos Aires: Ed. Abeledo Perrot. 1967.

NARANJO MESA, Vladimiro. **Teoría constitucional e instituciones políticas**. Bogotá, Colombia: Ed. Temis. 1991.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Buenos Aires: Ed. Heliasta. 2000.

PINEDA SANDOVAL, Melvin. **Fundamentos de derecho**. Guatemala: Ed. Serviprensa. 1998.

PORRÚA PÉREZ, Francisco. **Teoría del Estado**. México: Ed. Porrúa, S. A. 1954.

PRADO, Gerardo. **Teoría del Estado**. Guatemala: Ed. Renacer. 2011.

Registro de Información Catastral. **Construyendo la seguridad jurídica de la tierra**. S.e. Guatemala: 2015.

Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia. SEGEPLAN. **Procesos metodológicos del ordenamiento territorial.** Guatemala: 2002.



VELÁSQUEZ, Helmer. **Serie marcos legales de acceso a la tierra. Estudio Guatemala.** Publicación número 7, Guatemala, International Land Coalition, 2011.

Legislación:

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

Código Civil. Decreto Ley número 106. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala: 1973.

Ley Orgánica de la Superintendencia de la Administración Tributaria -SAT-, Decreto número 1-98, del Congreso de la República de Guatemala, 1998.

Ley del Registro de Información Catastral. Decreto número 41-2005, del Congreso de la República de Guatemala, 2005.

Reglamento de la Ley del Registro de Información Catastral. Acuerdo Gubernativo Número 162-2009, del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación. 2009.

Resolución Número 233-001-2012, emitido por el Consejo Directivo del Registro de Información Catastral. 2012.