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

AGILIZACIÓN DEL PROCESO DE CATASTRO EN EL TERRITORIO GUATEMALTECO GARANTIZANDO EL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA A TRÁVES DEL TRÁMITE DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA ESPECIAL, REGULADA EN EL DECRETO 41-2005

ANA VICTORIA LARIOS PÉREZ

GUATEMALA, MARZO DE 2024

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

AGILIZACIÓN DEL PROCESO DE CATASTRO EN EL TERRITORIO GUATEMALTECO GARANTIZANDO EL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA A TRÁVES DEL TRÁMITE DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA ESPECIAL, REGULADA EN EL DECRETO 41-2005

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

por

ANA VICTORIA LARIOS PÉREZ

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, marzo de 2024

HONORABLE JUNTA DIRECTIVA

DE LA

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

DE LA

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

DECANO:	M.Sc. Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL I:	Lcda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
VOCAL II:	Lic. Rodolfo Barahona Jácome
VOCAL III:	Lic. Helmer Rolando Reyes García
VOCAL IV:	Br. Javier Eduardo Sarmiento Cabrera
VOCAL V:	Br. Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar
SECRETARIAO:	Lic. Wilfredo Eliú Ramos Leonor

TRIBUNAL QUE PRACTICÓ EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL

Primera Fase:

Presidente:	Lic.	Edwin Noel Peláez Cordón
Vocal:	Lic.	Julio Roberto Pineda García
Secretario:	Lic.	Ignacio Blanco Ardon

Segunda Fase:

Presidente:	Licda.	Marta Alicia Ramirez Cifuentes
Vocal:	Lic.	Edgar Osberto Quiñonez
Secretario:	Lic.	Carlos Alejandro Osoy Castellanos

NOTA: 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 la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala).

USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, 30 de julio de 2021.

Atentamente pase al (a) Profesional, **BYRON ARTURO PELÉN MORALES**, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante **ANA VICTORIA LARIOS PÉREZ**, con carné **201502594**, intitulado **AGILIZACIÓN DEL PROCESO DE CATASTRO EN EL TERRITORIO GUATEMALTECO GARANTIZANDO EL DERECHO A LA PROPIEDAD A TRAVÉS DEL TRÁMITE DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA ESPECIAL, REGULADA EN EL DECRETO 41-2005.**

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.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FAC. DE C. J. Y S.
UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS
GUATEMALA, C. A.

CARLOS EBERTITO HERRERA RECINOS
Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis

Fecha de recepción 11 / 07 / 2023. f)

Asesor(a)
(Firma y Sello)
Lic. Byron Arturo Pelén Morales
ABOGADO Y NOTARIO

LIC. BYRON PELÉN & ASOCIADOS
AUDITORES & ABOGADOS
Asesoría Legal, Financiera y Fiscal

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

Guatemala, 01 de agosto de 2023.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
RECIBIDO
06 SEP 2023
UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS
Hora:
Firma:

Doctor
Carlos Ebertito Herrera Recinos
Jefe de Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala

Distinguido Doctor Herrera:

Me complace saludarle deseándole los correspondientes éxitos en esa Jefatura y demás labores profesionales.

En cumplimiento al nombramiento recaído en mi persona, en mi calidad de asesor del trabajo de tesis de la bachiller **ANA VICTORIA LARIOS PÉREZ**, con número de carné 201502594, quien elaboró el trabajo de investigación titulado: **"AGILIZACIÒN DEL PROCESO DE CATASTRO EN EL TERRITORIO GUATEMALTECO GARANTIZANDO EL DERECHO A LA PROPIEDAD A TRAVÉS DEL TRÁMITE DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA ESPECIAL, REGULADA EN EL DECRETO 41-2005",** propuesto por la bachiller ANA VICTORIA LARIOS PÉREZ; por lo que es procedente dictaminar respecto a la asesoría brindada, en los siguientes términos:

Se modificó el título de la tesis quedando de la siguiente forma**: "AGILIZACIÓN DEL PROCESO DE CATASTRO EN EL TERRITORIO GUATEMALTECO GARANTIZANDO EL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA A TRAVÉS DEL TRÁMITE DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA ESPECIAL, REGULADA EN EL DECRETO 41-2005".** En cuanto al contenido científico y técnico de la tesis, la estudiante analizó jurídicamente lo fundamental, y practicó el análisis correspondiente del tema referido. En su trabajo de tesis, enfoca con bastante propiedad, con apoyo en el derecho positivo y la doctrina, respecto a la creación de mecanismos para realizar el trámite de titulación especial como una forma de adquirir la tenencia de la tierra por medio de la usucapión, sin que sea necesario que el inmueble se encuentre situado en una zona que no haya sido declarada catastrada o que se encuentre en dicho proceso y que carecen de título susceptible de inscripción en el registro de la propiedad, tomando en cuenta el trámite de titulación supletoria.

En cumplimiento de esta designación se le ha brindado la orientación requerida y se ha asesorado con la debida minuciosidad, dando como resultado que el desarrollo del trabajo de tesis denota una investigación y estudios completos, su contenido científico y técnico de tesis cumple con los requisitos del método científico de las ciencias sociales; a través de éste, se hacen observaciones en cuanto a las técnicas empleadas, estas tienen como objetivo exponer propuestas que se realizaron para llegar a resolver el problema, a través de los pasos establecidos previamente, utilizando la recopilación de datos.

LIC. BYRON PELÉN & ASOCIADOS
AUDITORES & ABOGADOS
Asesoría Legal, Financiera y Fiscal

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

La metodología y las técnicas de investigación que se han utilizado, se desarrollaron a través de un análisis crítico y descriptivo del contenido de la presente tesis y la realización de síntesis y de deducciones para generar la conclusión discursiva de manera que se utilizó el análisis de diversas leyes doctrinarias y la información de páginas de internet que se relacionan con el tema investigado, todo ello, con el fin de llegar a la conclusión discursiva de que se deben buscar soluciones al problema señalado.

La redacción utilizada por la estudiante es la correcta, apegándose a los requisitos de las normas mínimas establecidas en el Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

La contribución científica de las ciencias sociales son las normas, principios, fuentes y doctrinas, en donde la bachiller hace sus propias aportaciones para comprobar y llegar a cumplir con los objetivos planteados. La conclusión discursiva, resume los resultados obtenidos y sugerencias; en la cual se da la importancia del estudio sobre algo tan valioso como lo es la solución al problema; dándole la consideración que amerita al ser estudiada, haciendo notar la necesidad de que se controle el problema señalado. La bibliografía consultada se extrajo de fuentes de autores nacionales e internacionales, así como páginas del internet.

En síntesis, el contenido del trabajo de tesis se ajusta a las exigencias científicas y técnicas que se deben cumplir, de conformidad con la normativa respectiva, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, la conclusión discursiva, bibliografía utilizada son congruentes con los temas desarrollados dentro de la investigación.

Indico que, no me une parentesco alguno con la bachiller **ANA VICTORIA LARIOS PÉREZ.** En virtud emito **DICTAMEN FAVORABLE** al referido trabajo de tesis, a efecto de que continúe con el trámite respectivo, ya que el estudio desarrollado cumple y de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

Atentamente,

Msc. Lic. BYRON ARTURO PELÉN MORALES
ABOGADO Y NOTARIO
Colegiado 14,370

Lic. Byron Arturo Pelén Morales
ABOGADO Y NOTARIO

Col. Las Victorias Sección E No. 26-A Jocotenango, Sac. · Teléfono: 5709-6214 · 5435-4370
Fax: 7831-0148 · E-mail: bpelen@gmail.com · 03002

USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Ciudad de Guatemala, veintidós de enero de dos mil veinticuatro.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante ANA VICTORIA LARIOS PÉREZ, titulado AGILIZACIÓN DEL PROCESO DE CATASTRO EN EL TERRITORIO GUATEMALTECO GARANTIZANDO EL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA A TRAVÉS DEL TRÁMITE DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA ESPECIAL, REGULADA EN EL DECRETO 41-2005. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

CEHR/AFCV

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FAC. DE C.C. J.J. Y S.S.
UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS
GUATEMALA, C. A.

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
DECANO
GUATEMALA, C.A.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

DEDICATORIA

A DIOS: Por la sabiduría, fuerza, y bendiciones recibidas.

A MIS PADRES: Víctor Manuel Larios Gil y Claudia del Rosario Pérez Pamal, por ser incondicionales y los sacrificios que realizaron, para para darme la oportunidad de convertirme en una profesional.

A MIS HERMANOS: Por su presencia y motivación.

A MIS SOBRINOS: David y Diana, por ser esperanza y luz en mi camino.

AL DOCTOR: Byron Arturo Pelén Morales, por su asesoría y profesionalismo.

A MIS AMIGOS: Diego José Boche Márquez, Nilsi Maribel Pérez Rodríguez y Jorge Luis Sican de León, por su incondicionalidad, apoyo, cariño, por formar parte de este proceso, sus palabras de aliento, y confianza en mí, este logro también es suyo, con mucho cariño y admiración hacia ustedes.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

A: Tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, por ser del pueblo y para el pueblo.

A: Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, gracias.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

PRESENTACIÓN

La presente investigación es de carácter cualitativa; es perteneciente al área del derecho civil. El sujeto de investigación es la institución de la titulación especial, la Ley del Registro de Información Catastral, y los sujetos responsables de agilizar el catastro nacional; el análisis se centra en el Territorio Guatemalteco, abarcando del año dos mil cinco al dos mil veinte.

El objeto de la tesis es analizar la vulneración al derecho de propiedad causada por la falta de catastro en el territorio guatemalteco, por parte del Registro de Información Catastral, y la importancia de que dicha institución cree mecanismos eficientes que permitan agilizar el proceso de catastro en el todo el territorio guatemalteco y así poder garantizar el derecho a la propiedad privada, a través del trámite de titulación especial.

El aporte académico del mismo se centra en advertir que actualmente se vulnera el derecho a la propiedad de aquellas personas que tienen en posesión bienes inmuebles no inscritos en el Registro de la Propiedad, en virtud de que no se encuentra catastrado todo el territorio guatemalteco, pesé a ser un compromiso adquirido con la firma de los Acuerdos de Paz, existiendo la necesidad de crear mecanismos que permitan hacer cumplir lo regulado en la Ley del Registro de Información Catastral, respecto a la Titulación Especial, pues no basta con la existencia de dicho cuerpo normativo, si no se le da cumplimiento y se le confiere el valor e importancia respectiva.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

HIPÓTESIS

Actualmente en Guatemala se vulnera el derecho a la propiedad de los guatemaltecos que tienen posesión sobre bienes inmuebles, no inscritos en el Registro General de la Propiedad, en virtud de no poder iniciar el trámite de titulación especial, regulado en la Ley de Registro de Información Catastral, lo anterior derivado de que en la actualidad no se encuentra catastrado todo el territorio Guatemalteco, pese a ser un compromiso adquirido con la firma de los acuerdos de paz, motivo por el cual se está vulnerando el derecho a la propiedad, el cual es un derecho constitucional y fundamental para el desarrollo del ser humano, por lo que considero que es necesario que el Registro de Información Catastral agilice a través de mecanismos efectivos el catastro de todo el territorio Guatemalteco, a efecto de que no se vulnere el derecho a la propiedad de aquellas personas que poseen un bien inmueble.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

La hipótesis planteada ha sido comprobada, mediante la aplicación de los métodos deductivo y analítico, incluyendo el análisis de técnicas bibliográficas, documentos, y legislación vigente en Guatemala, dando a conocer que existe la necesidad de que el Registro de Información Catastral cree mecanismos eficientes que permitan agilizar el proceso de catastro en todo el territorio guatemalteco, garantizando así el derecho a la propiedad privada que tienen aquellas personas que poseen bienes inmuebles no inscritos, lo anterior como método idóneo para disminuir la vulneración al derecho de propiedad, en cumplimiento de la Ley del Registro de Información Catastral y de la obligación que adquirió el Estado de Guatemala con la firma de los acuerdos de Paz, consistente en garantizar el derecho a la propiedad a través del trámite de titulación especial y de esta manera permitir el desarrollo personal y social de las familias guatemaltecas.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

ÍNDICE

Pág.

INTRODUCCIÓN i

CAPÍTULO I

1. De la propiedad 1
   1.1. Antecedentes históricos 1
   1.2. Definición doctrinaria 5
   1.3. Definición legal 7
   1.4. Modos de adquirir la propiedad 8
      1.4.1. Definición 8
      1.4.2. Clasificación 9
         1.4.2.1. Modos originarios 10
         1.4.2.2. Modos derivativos 12

CAPÍTULO II

2. Titulación supletoria y el Registro de Información Catastral 15
   2.1. Antecedentes 15
   2.2. Definición 20
   2.3. Procedimientos para regular la posesión de bienes inmuebles 21
   2.4. Registro de Información Catastral 22
      2.4.1. Antecedentes 22
      2.4.2. Definición 25
      2.4.3. El Catastro y el Registro de la Propiedad 25
      2.4.4. Ley del Registro de Información Catastral 27

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

Pág.

CAPÍTULO III

3. Titulación Especial 29
3.1. Antecedentes Históricos 29
3.2. Definición 33
3.3. Predio 35
3.4. Casos en que procede aplicar el trámite de titulación especial 36
3.5. Trámite de la titulación especial 37

CAPÍTULO IV

4. Vulneración al derecho de propiedad a través del trámite de titulación especial por no encontrarse catastrado todo el territorio guatemalteco 43
4.1. Proceso de catastro en el territorio guatemalteco 43
4.1.1. Fase de investigación registral y actividades previas 44
4.1.2. Fase de establecimiento catastral 44
4.1.3. Fase de mantenimiento catastral 46
4.2. Coordinación Interinstitucional 47
4.2.1. Registro de Información Catastral 47
4.2.2. Coordinación con el Registro de la Propiedad 47
4.2.3. Coordinación con el Instituto Geográfico Nacional 50
4.2.4. Coordinación con el Fondo de Tierras 51
4.2.5. Coordinación con las Municipalidades 51
4.2.6. Coordinación con otras entidades estatales 52
4.3. Esquema del procedimiento catastral y zonas declaradas en proceso catastral 53
4.4. Zonas en Proceso Catastral 53
4.5. Avances del proceso catastral en Guatemala 55
4.6. Análisis de la Investigación Realizada 57

CONCLUSIÓN DISCURSIVA..... 61
BIBLIOGRAFÍA..... 63

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

INTRODUCCIÓN

El tema de investigación subyacente intitulado como vulneración al derecho de propiedad a través del trámite de titulación especial por no encontrarse catastrado todo el territorio guatemalteco, surge porque actualmente en Guatemala no se le ha dado cumplimiento a lo regulado por la Ley del Registro de Información Catastral, al respecto del proceso de catastro y la aplicación del procedimiento de titulación especial.

A través de la presente investigación se busca hacer notoria la necesidad que existe de crear mecanismos y políticas eficiente por parte del Registro de Información catastral que permitan viabilizar y agilizar el proceso de catastro en todo el territorio guatemalteco y no solo en algunas áreas, derivado de que actualmente se vulnera el derecho a la propiedad de aquellas personas que tienen en posesión bienes inmuebles no inscritos o registrado en el Registro General de la Propiedad, puesto que al no encontrarse catastrado todo el territorio guatemalteco se limita el derecho a optar al trámite de titulación especial, pues este es un trámite corto y poco burocrático que garantiza el derecho de propiedad, el cual es fundamental para poder coadyuvar al desarrollo de la persona y su entorno familiar.

El objetivo general dio a conocer que no basta con que exista una normativa legal que regule el trámite de titulación supletoria, si actualmente no se han creado mecanismos eficientes para catastrar todo el territorio guatemalteco, siendo este un compromiso que el Estado adquirió por medio de la ratificación de los Acuerdos de Paz, especialmente el Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y situación Agraria, puesto que una vez catastrado el territorio nacional, es viable aplicar el trámite de titulación especial, regulado en la Ley del Registro de Información Catastral en todo el país.

Para lograr la comprobación se realizó un análisis del derecho invocado, su normativa, la coordinación institucional, la realidad nacional y conceptos importantes que se relacionan con el tema de investigación central.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

La tesis se divide en cuatro capítulos, en el primer capítulo se desarrolló lo relativo al derecho de propiedad y los modos de adquirir la propiedad, como sus antecedentes históricos, definición, y su clasificación en originarios y derivativos; en el segundo capítulo se trató lo relativo a la titulación supletoria y el Registro de Información Catastral, como antecedentes históricos, definición, procedimiento para regular la tenencia de la tierra, el Registro de Información Catastral, el catastro y registro de la propiedad, y la Ley del Registro de Información Catastral; en el tercer capítulo se profundizo sobre la titulación especial, como sus antecedentes, definición, predios catastrados, casos en los que procede aplicar el trámite de titulación especial y el trámite que se debe seguir para poder llevar a cabo la titulación especial; en el cuarto capítulo se concluyó con la temática central de la investigación, en el cual se desarrolló lo referente a la vulneración al derecho de propiedad a través del trámite de titulación especial por no encontrarse catastrado todo el territorio guatemalteco.

Los métodos de investigación utilizados fueron el deductivo y analítico, las técnicas de investigación fueron la documental y bibliográfica, la autora de la investigación espera que los lectores con el presente trabajo de tesis puedan instruirse y optar al derecho de propiedad con la aplicación del trámite de titulación especial.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

CAPÍTULO I

1. De la propiedad

El derecho de propiedad ha surgido desde épocas muy remotas, se podría decir que juntamente con la evolución del hombre derivado de que es un derecho o un medio de subsistencia y desarrollo a lo largo de la historia, el ser humano solamente había tenido el dominio sobre los bienes muebles que utilizaba para trabajar o sobrevivir y conforme el tiempo este se convirtió en dueño de sus pertenencias.

1.1. Antecedentes históricos

El derecho de propiedad ha surgido desde épocas muy remotas, se podría decir que juntamente con la evolución del hombre derivado de que es un derecho o un medio de subsistencia y desarrollo a lo largo de la historia, el ser humano solamente había tenido el dominio sobre los bienes muebles que utilizaba para trabajar o sobrevivir y conforme el tiempo este se convirtió en dueño de sus pertenencias. Con el transcurso del tiempo el hombre se fue dando cuenta que necesitaba tener la propiedad del lugar donde vivía y de donde cultivaba, ya que se desconocía quien tenía derecho sobre los bienes inmuebles puesto que no existía un ordenamiento jurídico, un registro de propiedad, u otra institución que estableciera la propiedad de los bienes inmuebles en esa época. Este derecho ha venido evolucionando, junto con el ser humano, el derecho de propiedad ha logrado colocarse como un derecho fundamental para el desarrollo humano y se ha ido perfeccionado conforme a los años y se puede observar dentro de las cuatro grandes edades de la historia, siendo las siguientes.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

La edad antigua, comprendida desde el inicio de la historia hasta las invasiones de los bárbaros a Europa, en la cual surgieron distintas formas de propiedad, y se encuentra: "la propiedad religiosa, propia de las culturas egipcia y asiria. En este tipo de dominio se estimaba que la propiedad de suelo no correspondía a nadie porque pertenecía a la deidad, esta, a través de sus representantes, los soberanos, la distribuían con carácter posesorio entre los habitantes de aquellos lugares".[1]

En estas culturas, quien tenía el dominio de los bienes era el faraón y esté otorgaba la posesión de los inmuebles a quienes los adquirían, el faraón tenía dicha facultad porque era considerado como el rey, y tomaba las decisiones sobre las cosas y las personas, la propiedad pertenecía a la deidad es decir a un Dios, de alta estima, respetado y temido que se veneraba en los templos y se consideraba que tenía poderes sobre naturales.

"La propiedad colectiva o tribal: En esta fase de desarrollo la tierra correspondía a la comunidad y era distribuida entre los jefes de las familias para su uso".[2]

Es por ello que, la colectividad es todo el esfuerzo humano unificado para sobrevivir a las dificultades ambientales que pudieran atravesar, lo que permitía que cada tribu o grupo se ayudaban o turnaban para poder utilizar las tierras, la propiedad familiar se deriva de la tribal, ya que, los grupos fueron creciendo numerosamente en miembros y se les dificultaba poder distribuir los bienes, por lo que, se determinó que se repartieran

[1] Flores Juárez, Juan Francisco. **Ob. Cit.** Pág. 39.
[2] Flores Juárez, Juan Francisco. **Ibíd.** Pág. 39.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

solamente a las familias, es por ello que, los bienes inmuebles pertenecían a toda la familia y no solo a uno de ellos.

La propiedad en el derecho romano, adquirió carácter individual después del colectivismo. "el derecho romano admitía una propiedad quiritaria-dominium ex jure quiritium caracterizada porque solo era asequible a los ciudadanos romanos, es decir que nadie que no fuera ciudadano romano podía ser propietario. La propiedad quiritaria o genuina debía adquirirse a través del mancipatio, rito de transmisión del dominio efectuado ante un representante del estado y cinco testigos o bien a través de la in iure cesio, que era un juicio de reivindicación simulado en el cual el transmitente se allanaba a la demanda presentada en su contra".[3]

En Roma el derecho de propiedad lo tenían únicamente los ciudadanos y nadie más, existía un proceso para poder obtener el o los bienes que quisieran o bien en un juicio, esta forma de la propiedad fue regulada desde entonces por el ius civile, y desde sus origines conto con una tutela legal amplia, tal como lo fue la revindicatio, el derecho a la propiedad lo tenían únicamente los ciudadanos romanos, no así los extranjeros o peregrinos, en síntesis la propiedad era adquirida sobre un bien romano y por un ciudadano romano.

Posteriormente surgió la edad media, la que comprende desde la caída del imperio romano de occidente, en 1476, hasta la caída de Constantinopla en poder de los turcos en 1453, aunque algunos autores la prolongan hasta el descubrimiento de América en

[3] Flores Juárez, Juan Francisco. **Ibíd.** Pág. 40-41.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

1492. En esta época surgió el feudalismo después de la caída de roma por medio de los barbaros, provocándose la destrucción de las ciudades, el cual consiste en que el monarca tiene el poder y este lo distribuye entre los nobles quienes son llamados feudos, los cuales también tenían un poder semejante al del rey. Los feudos eran los propietarios de las tierras y ellos la distribuían entre los vasallos a quienes se les otorgaba el derecho de disfrutar del inmueble y se les consideró también como propietarios, para diferenciar el uno del otro se le llamó dominio directo al señor y dominio útil al vasallo. En esta época los señores que pertenecían a la categoría alta tenían bastantes propiedades señoriales y estas se integraban de siervos y esclavos.

Conforme a la evolución del hombre llegó la edad moderna, esta época comienza con los grandes acontecimientos ocurridos en el siglo XV y culmina con la Revolución Francesa en 1789, se disolvió el feudalismo centrando de nuevo la autoridad en manos de los soberanos. Surgió la clase burguesa que se sustentó en el capitalismo, ya que, existía una economía rustica y de subsistencia propia, se limitó el consumo y el afán de lucro, para poder formar un capital de ahorro, es así como en este período nació el capitalismo que es un sistema de producción e intercambio en donde la riqueza obtenida es invertida por los propietarios con el fin de obtener beneficios. En este periodo surge la propiedad privada.

Finalmente surge la edad contemporánea, "Este período comienza en 789 y llega hasta nuestros días. Han surgido sucesos importantes que modificaron la historia de la humanidad, los cuales son: La revolución francesa (1787-1799), la revolución industrial, los movimientos de independencia latinoamericana, la revolución rusa, la primera guerra

SECRETARIA

mundial (1914-1918), la segunda guerra mundial (1939-1945). Después de las revoluciones se produjo una transformación de las formas de producción tradicionales, por lo que sigue en pie el capitalismo, en donde se da el desarrollo de los medios de transporte, del comercio y los mercados".[4]

A través de la evolución del hombre en el tiempo, el derecho a la propiedad ha ido cambiando y sus formas de adquirirla han variado puesto que en la época contemporánea existen procedimientos establecidos por la legislación vigente alrededor del mundo que permiten gozar de este derecho, el cual ha adquirido carácter de derecho humano y fundamental, en Guatemala, es un derecho constitucional que puede adquirirse de distintas formas y procedimientos, siendo el caso que el titular o propietario de un bien inmueble debe tener el título que ampare su derecho debidamente registrado e inscrito en las instituciones destinadas para el efecto, el derecho de propiedad a lo largo de la historia se ha ido transformando y perfeccionando.

1.2. Definición doctrinaria

Varios autores han definido la propiedad de distintas formas, las cuales permiten conocer los distintos puntos de vista en que se fundamentan, siendo estas: "La propiedad es aquella relación jurídica por cuya virtud una cosa se encuentra sometida de modo completo y exclusivo a la acción de nuestra voluntad, sin más limitaciones de las que las leyes establecen o autorizan".[5]

---

[4] Flores Juárez, Juan Francisco. **Ibíd.** Pág. 45-46.
[5] Puig Peña, Federico. **Compendio de Derecho Civil Español, tomo I.** 1976, pág. 47.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

Es decir que la propiedad otorga al titular un derecho total o absoluto sobre el bien del cual es propietario, dejando a su libre albedrio las decisiones que este pueda tomar sobre el bien, el derecho a la propiedad al ser exclusivo y depender de la acción voluntaria del hombre, adquiere la característica de ser oponible ante terceros, puesto que únicamente el titular de un bien inmueble puede disponer de dicho bien. El derecho de propiedad como bien se ha mencionado es un poder absoluto, al menos así lo consideran algunos autores, pero el derecho de propiedad es el derecho más pleno del hombre, sobre las cosas o los bienes, pero delimitado por la ley, este derecho también es considerado como exclusivo, puesto que nadie más puede disponer o gozar de la propiedad de otro sin estar autorizado.

Así también el derecho de propiedad se define como "aquel derecho subjetivo que permite a su titular extraer la más amplia utilidad económica de su objeto que el ordenamiento permita; La propiedad marca la situación de más intensas posibilidades de satisfacción del interés de un titular sobre un determinado bien".[6]

En el caso de Guatemala, al ser el derecho de propiedad el poder absoluto sobre un bien inmueble el titular puede disponer del mismo a su conveniencia, puesto que puede habitarlo junto a su familia, dar el uso, usufructo y habitación del mismo, o bien cultivar o trabajar su tierra, lo anterior de acuerdo a su interés económico, y a sus necesidades.

[6] López y López, AAVV, **Derechos reales y derecho inmobiliario registral.** Valencia, 1994. Pág. 231.

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

Con mayor claridad y precisión se define la propiedad como "el derecho real que una persona ejerce sobre una cosa corpórea o incorpórea para someterla jurídicamente a su voluntad".[7]

De conformidad con los autores la propiedad es un derecho real que se adquiere de manera titular para tener la disposición sobre determinados bienes, dicha disposición incluye la facultad de decidir, gozar, usar, disfrutar sus bienes de acuerdo a la ley y sobre todo a sus intereses personales o familiares, excepcionalmente se verá limitado dicho derecho cuando prevalezca el interés público, en síntesis un derecho real, sobre un bien es la capacidad jurídica directa e inmediata que puede ejercer una persona sobre el bien que le pertenece.

1.3. Definición legal

El Código Civil guatemalteco en su Artículo 464 define el derecho de propiedad como "el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes".

De conformidad con el artículo citado, la propiedad es un derecho fundamental para el ser humano ya que, permite disponer de los bienes de cualquier índole de conformidad con la ley, y siempre respetando el derecho de propiedad privada establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala. Es por ello que, el ser humano puede ejercer dicho derecho en cualquier momento, acreditando la propiedad de los mismos ya

[7] Cabanellas, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual.** Pág. 170.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

que, estos constituyen su patrimonio y el de su familia, en Guatemala el hombre tiene la facultad de poder decidir qué hacer o no hacer con los bienes que le pertenecen, siempre que no exceda los límites que la ley establece, siempre cumpliendo con las obligaciones que adquiere al adquirir la titularidad de un bien inmueble.

1.4. Modos de adquirir la propiedad

Los modos de adquirir la propiedad consisten en aquellos hechos o negocios jurídicos que al darse transfieren la titularidad de un bien; "Con raíces en el derecho romano, los civilistas, especialmente los latinos, denominan modos de adquirir la propiedad a aquellos actos jurídicos, o en oportunidades simplemente hechos, que tienen por objeto y dan como resultado precisamente la adquisición del derecho de propiedad sobre un bien".[8]

1.4.1. Definición

Los modos de adquirir la propiedad son nada más que las distintas formas en las que se puede adquirir la titularidad de un bien inmueble, los cuales pueden variar derivado de las circunstancias del bien y de la persona que lo tiene en su poder si fuera el caso, desde hace épocas atrás han existido dos modos comúnmente conocidos como originarios y derivativos, siendo pues que cada uno de ellos debe de contar con las condiciones necesarias para poder adquirirse, que más adelante se mencionaran.

[8] Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil. 1998.** Pág. 309.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

Puig Peña, expone: "Se entiende por modos de adquirir la propiedad aquellos hechos jurídicos a los cuales la ley reconoce la virtud de hacer surgir el dominio en determinado sujeto".[9]

Es decir, que son todos aquellos actos jurídicos regulados en un cuerpo normativo para obtener el derecho sobre un bien o bienes, lo cual permite que a través del tiempo se llegue a ser propietario del mismo sin que alguien más lo reclame.

1.4.2. Clasificación

La doctrina antigua o romana es dual: Modos naturales y modos civiles. Se critica que todos los modos de adquirir el dominio son civiles porque para ser tales tienen que ser reconocidos por la ley, y al mismo tiempo, son naturales porque si la ley los reconoce es porque están acordes con la naturaleza.

El Código Civil guatemalteco de 1877 mencionaba la clasificación moderna. Entre los modos originarios se exponía que era la ocupación, la caza, la pesca y la invención, incluía el hallazgo de tesoros. Como modos derivativos contenía la prescripción, la enajenación, las donaciones y la herencia.

El código de 1933 mencionaba sin clasificarlos como originarios: La ocupación, caza, pesca y hallazgo de tesoros; Y como derivativos, la prescripción. Actualmente el Código Civil guatemalteco no regula ninguna clasificación de como adquirir la propiedad, sin

[9] Puig Peña, Federico. **Ob. Cit.** Pág. 277.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

embargo, para los autores civilistas se destacan dos categorías, las cuales en doctrina son: Modos originarios y modos derivativos.

- **Modos originarios**

Los modos originarios de adquirir la propiedad "Son aquellas modalidades en las cuales, la cosa adquirida no ha estado en patrimonio de determinada persona, de tal manera que el adquiriente de la misma no la recibe de un titular anterior, sino que ha permanecido sin dueño; En tal virtud no es posible la concurrencia de la voluntad ajena; Dentro de esta forma puede considerarse la ocupación, la accesión y la prescripción adquisitiva o usucapión".[10]

El modo originario de adquirir la propiedad consiste en que el bien o los bienes sobre los cuales se ejerce poder absoluto no han tenido dueño anteriormente, es decir no se traslada la facultad de disponer y gozar del bien de una persona a otra, por lo que se puede concluir que un modo originario es el que faculta a una persona poder adquirir un bien que se encuentra vacante o que no tiene dueño, para ser propietario del mismo, por lo que dichos modos se encuentran regulados en ley.

De conformidad con el Código Civil guatemalteco los únicos modos originarios de adquirir la propiedad son:

[10] Matta Consuegra, Daniel. **Análisis doctrinario legal y jurisprudencial de los derechos reales en Guatemala.** 2011, Pág. 225.

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

La ocupación, la cual consiste en un modo de adquirir la propiedad de los bienes o cosas corpóreas, en este caso se discute por los autores civiles, si los bienes inmuebles o tierras pueden pasar a ser parte de la propiedad del hombre por el hecho de ocuparlos, pues también existen bienes que no tienen dueño, o se encuentran vacantes, es decir pertenecen a una persona por el solo hecho de ocuparla y pasan a ser de otra persona de igual forma, en este modo de adquirir la propiedad, es necesario que el bien o la cosa corpórea este ocupado, ya que en Roma se consideró como una de las principales formas de adquirir la propiedad.

La accesión, es un modo originario de adquirir la propiedad, ya sea en bienes inmuebles o muebles, y se puede dar de dos formas, por la avulsión y el aluvión, en este modo de adquirir la propiedad el dueño del suelo tiene la facultad de hacer suyo todo lo que nazca o se adquiera a dicho suelo, lo que puede ocurrir de forma natural o artificial.

La usucapión o prescripción adquisitiva, este es un modo de adquirir la propiedad que ha existido desde la edad antigua, de origen romano, que permite adquirir la propiedad de un bien o el derecho real sobre el mismo, esto derivado del paso de los años, puesto que se debe cumplir con un plazo establecido en la ley, además que quien adquiere de este modo la propiedad debe hacerlo de buena fe, de forma pública y continua, realizando el procedimiento legal establecido.

Estos modos generan la posibilidad de que cualquier otra persona pueda actuar de manera independiente sin existir una relación jurídica con el propietario o bien no haya

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

propietario y el ser humano pueda adquirir el derecho y la propiedad de determinados bienes.

- **Modos derivativos**

Este modo consiste en que a una persona que le pertenece un derecho subjetivo lo transmite a otro sujeto y este nuevo se convierte en el titular del derecho. En la adquisición derivativa siempre existe un cambio de propietario, es decir, pasa de un sujeto a otro, un ejemplo es el contrato de compraventa ya que aquí un bien que es propiedad de una persona pasa a ser propiedad de otra persona.

En los modos derivativos de adquirir la propiedad uno de las características esenciales es que el bien debe tener un dueño, a diferencia de los modos originarios, en el cual como ya se dijo el bien debe estar vacante, en el modo derivativo, la persona que traslada la propiedad de un bien a otra debe de cumplir con ciertos requisitos y procedimientos para trasladar el dominio del bien de que se trate, otra de las características es que en este modo de adquirir la propiedad es que debe existir un registro que permita tener certeza jurídica sobre quien es el titular del derecho real.

Los modos derivativos de la propiedad no se encuentran regulados en el Código Civil guatemalteco como formas de adquirir la propiedad, sino como contratos en particular, especialmente en el libro V parte II. Los cuales a través de un negocio jurídico se venden, enajenan o se traspasa el dominio de un bien a un particular, por medio de una

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

remuneración económica, o no, que permite estar inscrita en los distintos Registros del país.

Importancia jurídica del estudio de la adquisición derivativa de la propiedad:

- Sirve para establecer con exactitud el derecho que se adquiere, pasa de una persona los bienes con toda su extensión, cualidades, limitaciones, derechos y obligaciones que del mismo se puedan derivar, la importancia de tener un registro en el cual aparezcan los titulares de los bienes, radica en que el primero en registro es el primero en derecho, es decir la persona que registre o inscriba su derecho, es quien tiene la disposición sobre el mismo, y puede decidir qué hacer o dejar de hacer con el bien, como anteriormente se mencionó, en virtud de que dichos extremos dependen del interés económico, personal o familiar que se tenga como titular de un bien.
- Se deriva en doctrina la elaboración del título y el modo. Esta teoría del título y del modo está basada en que para la adquisición derivativa deben estar presentes los dos elementos. Por título la doctrina entiende que es la causa jurídica que motiva la transmisión del derecho, el contrato o el negocio jurídico. El modo es el hecho que consuma o completa la transmisión de la propiedad, la tradición (la entrega de la cosa) y el registro respectivo.

En los modos derivativos de adquirir la propiedad, también se pueden encontrar dos formas, entre ellas tenemos la derivativa traslativa y la derivativa constitutiva.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

En cuanto a la a la derivativa traslativa, esta surge o se da cuando se da el traslado de un derecho de un titular a otro, que lo adquiere, quien pasara a ser el nuevo titular, pero el derecho no se modifica ni se altera de ningún modo, lo único que cambia en este caso es el titular del bien o el dueño si así quiere llamarse.

Ahora sobre la derivativa constitutiva, esta se da cuando el titular de un derecho real o absoluto lo traslada o transmite a otro, con quien no comparte la misma categoría, es decir en este caso, el titular del derecho conserva una parte del derecho, y cede otra.

En virtud de lo expuesto, para concluir con este capítulo, cabe mencionar que al ser humano, se le reconoce el derecho que tiene a la propiedad, siendo este un derecho inherente, que protege el Estado a través de la normativa legal vigente, en el caso de Guatemala a través de la Constitución Política de la República de Guatemala y del Código Civil, entre otras leyes ordinarias, puesto que es necesario garantizarle al ser humano el derecho a la propiedad, a través de los distintos modos que existen para adquirirla, lo anterior porque le permite poder sobrevivir y desarrollarse en la sociedad, puesto que la propiedad más allá de ser un derecho es un instrumento que le permite ejercer sus actividades, si bien el cierto el ser humano puede disponer de sus bienes a su libre albedrio, en virtud de que goza de todos los derechos que acarrea consigo la propiedad, también lo es que el derecho de propiedad se encuentra limitado expresamente por casos determinados en la ley, en virtud de que en algunas ocasiones debe prevalecer el interés público sobre el interés particular, en ese sentido no cabe duda que el derecho a la propiedad es un bien jurídico tutelado por el Estado, y por ende ha sido objeto de estudio en la presente investigación.

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

CAPÍTULO II

2. Titulación supletoria y el Registro de Información Catastral

La titulación supletoria es un medio que utilizan las personas para obtener el dominio de bienes que únicamente han tenido en posesión, es considerado como un instrumento, a través del cual, se puede llegar a obtener el derecho de propiedad y la protección jurídica que merece, el objeto de la titulación supletoria descansa sobre bienes inmuebles, al haber cumplido con los requisitos legales exigibles para ello, lo que da derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria a fin de ser inscrita en el Registro General de la Propiedad.

2.1. Antecedentes

A lo largo del tiempo, la titulación supletoria ha ido evolucionando, en las primeras estadías de la vida del hombre no se permitía que este evolucionara y por su condición carecía de conocimiento sobre la propiedad inmobiliaria. Poco a poco se va transformando el dominio individual de la propiedad juntamente con el hombre.

En Guatemala la evolución de la tenencia de la tierra se dio en tres épocas diferentes las cuales son: Época pre-colonial, época colonial y época independiente.

En la primera época, pre-colonial, La civilización maya que habitó Guatemala no conocía el concepto de propiedad privada, ello como consecuencia de la forma de vida y de organización que se practicaba en ese momento, ya que solamente eran propietarios los

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

jefes de tribu o caciques y al resto de la población solamente se les otorgaba un derecho llamado calpulli, por este derecho se concedían porciones de tierra para que las explotaran en formaciones grupales en una especie de usufructo.

Con la llegada de los españoles finalizó la civilización maya ya que se encontraba formando su última fase de organización sociedad estado y con la conquista desaparece por completo e inicia la imposición de dependencia sobre los indígenas, despojándolos de sus tierras y originando una distribución que actualmente todavía existe. Posteriormente se dictaron normas que regulaban el derecho de propiedad como las capitulaciones de descubrimiento, las Reales Cédulas, las cuales permitían que la Corona conservara el dominio total de las tierras.

Posteriormente apareció la época colonial, en esta la propiedad territorial estaba conformada por instituciones de propiedad privada y el sistema colonia estuvo formado por la explotación de la tierra a mano de los esclavos, a tal punto que se ordenó que los títulos de las tierras fueran restituidos a favor de la corona, y por lo tanto no se podía adquirir un bien por usucapión. Se impuso un régimen feudal donde existían tres etapas que eran: Militar, el sometimiento económico y el repartimiento de las tierras que se les despojaba a los nativos. Fundamentados en el derecho de propiedad se encontraba el repartimiento y la encomienda ya que fueron tierra conquistada a favor de la corona. Se dictó una ley de la venta, composición y repartimientos de las tierras en el año 1513 por Fernando V, donde se estableció que se puedan repartir y repartan casas, solares, tierras, caballerías y peones a todos los que fueren a poblar tierras nuevas en los pueblos y lugares que el Gobernador señale.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

Se creó una institución denominada composición, a través de ella se legalizaba la usurpación, remedida y titulación de tierras, y consistía en el reconocimiento que hacía la corona al derecho de propiedad sobre tierras detentadas por colonizadores, previo a una remuneración o donación. En el año 1813 el Rey de España Fernando VII, decretó que todos los terrenos baldíos deberían reducirse a propiedad particular con dominio.

Surge la época independiente, la cual se encuentra comprendida de 1821 a la Reforma Liberal de 1871. Inicia con el apoderamiento del poder por parte de los criollos, quienes impulsados por el deseo de apropiarse de mayores porciones de tierra. La Asamblea Constituyente promulga la primera ley el 27 de enero de 1825 en donde se regula que los terrenos baldíos sean transformados en propiedad privada.

En 1831 al 1838 Mariano Gálvez inició un movimiento reformista donde se declaró baldía todas las tierras realengas y se redujo la propiedad particular. El 30 de abril de 1835 se creó el Decreto de contribuciones sobre ejidos. En 1860 decayó la explotación del producto de grana y el cultivo de café empieza a tomar ventaja, incrementando la demanda de tierras lo que trajo como consecuencia usurpaciones de extensiones de tierra.

Se inicia la reforma liberal en 1871 con el General Justo Rufino Barrios, donde surgieron para suprimir tierras comunales, y ahí se iniciaron procedimientos de compras, remates y ocupaciones de tierra por parte de los terratenientes de parcelas pequeñas. Se creó el Registro de la Propiedad Inmueble con el único objetivo de asegurar la propiedad privada y las explotaciones de derechos sobre la tierra.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

Con la revolución del 20 de octubre de 1944 la tenencia de la tierra se empieza a proteger a los menos afortunados, ya que se crea el Decreto Número 70 de la Junta Revolucionaria de Gobierno el 11 de marzo de 1945, Ley de Titulación Supletoria, la cual favoreció a quienes cultivaban la tierra por diez años sin u título legal.

Posteriormente se promulgó la Ley de Reforma Agraria Decreto 900, el 17 de junio de 1952, bajo la dirección el Coronel Jacobo Árbenz Guzmán, la cual consistía en eliminar la propiedad de tipo feudal y dar tierras a los trabajadores que no poseyeran, también se expropiaron tierras que no eran cultivadas, que eran dadas en arrendamiento y las tierras municipales, todo esto con el propósito de construir poblaciones urbanas. Al finalizar la dictadura del Coronel Árbenz se termina la expropiación y todos recuperaron las tierras que fueron expropiadas, se esperaba que se emitiera una nueva ley.

El 10 de mayo de 1926 se emitió el Decreto 1455 Ley de Titulación Supletoria, donde se establecía que el juez de primera instancia del departamento donde los bienes se encontraban ubicados, era el competente para conocer las solicitudes presentadas.

Al reformarse los dos primeros capítulos del Código Civil, la titulación supletoria se reguló en el Decreto legislativo 1932 la parte sustantiva, y en el Código de Enjuiciamiento Civil y Mercantil, Decreto Legislativo 2009 la parte adjetiva, el trámite y los requisitos no sufrieron modificación.

Posteriormente el 21 de abril de 1938 por el Decreto 2039 de la Asamblea Legislativa, se deroga el capítulo donde se regulaba la tramitación de titulación supletoria en el Código Civil, entrando en vigencia una ley que cambió el trámite judicial en administrativo. El 25

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

de abril de 1939 se promulgó el Decreto Legislativo 2317 el cual contiene variaciones a la ratificación de la solicitud, la no intervención de mandatario y la imposibilidad de titular inmuebles en franjas fronterizas.

En la revolución de 1944, la Junta Revolucionaria de Gobierno emitió el Decreto número 70 Ley de Titulación Supletoria, de fecha 11 de marzo de 1945, la cual favorecía a quienes cultivaron la tierra por el período no menor de 10 años sin título legal, ya que podían acudir ante la vía voluntaria o juzgado a presentar la solicitud y realizar el trámite correspondiente.

Posteriormente el 3 de mayo de 1946, se promulgó el Decreto 232 del Congreso de la República, que ratificaba el Decreto 70 citado anteriormente, solamente se modificó que no se podía extender título supletorio de extensiones de terreno mayores a quinientas hectáreas.

Actualmente este proceso se encuentra regulado en el Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria, emitida el 26 de julio de 1979 y entró en vigencia el 22 de agosto de 1979. Esta ley derogó el Decreto 232 y el Decreto 31-78 ambos del Congreso de la República de Guatemala.

La usucapión y la titulación supletoria tienen una relación de dependencia en el ordenamiento jurídico guatemalteco.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C. A.

2.2. Definición

La Titulación Supletoria "es el instrumento legal por medio del cual, se transforma una mera situación de facto, como es la posesión, en una institución de derecho como la propiedad, con todas las facultades que integran el dominio y la consiguiente protección que le brinda el ordenamiento jurídico".[11]

La titulación supletoria es una institución jurídica del derecho civil que permite al poseedor de una bien inmueble, poder llevar a cabo el procedimiento respectivo con el fin de lograr el título legítimo que acredite que es propietario de dicho bien, con el fin de que se le reconozca ante las autoridades respectivas los derechos que tiene sobre el bien, como la facultad de gozar y disponer del mismo, en este caso el poseedor del bien inmueble de reunir previamente un serie de requisitos, puesto que el derecho de titular únicamente se adquiere con el paso del tiempo.

Para el autor Guillermo Cabanellas la Titulación Supletoria "Es la serie de documentos que acreditan la propiedad o posesión de una cosa o un derecho. Este tecnicismo, imprescindible, no figura aún en el léxico oficial. Documento o resolución de autoridad que permite el acceso al registro para probar la propiedad y otros derechos reales".[12]

El tercer considerando del Decreto 49-79, Ley de Titulación Supletoria establece que la titulación Supletoria es un medio de obtener la propiedad y pleno dominio de los bienes

[11] Matta Consuegra, Daniel. **Ob. Cit.** Pág. 377.
[12] Cabanellas, Guillermo. **Ob. Cit.** Pág. 240.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

por el transcurso del tiempo, y siendo sus resultados beneficiosos para el legítimo poseedor que ha obtenido el registro de inmuebles mediante título supletorio. Es un proceso que garantiza el derecho de propiedad establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala y se da con la figura de la usucapión.

Con todo esto la titulación supletoria es un procedimiento legalmente establecido, el cual consiste en que el legítimo poseedor de un bien inmueble adquirido en dominio por usucapión, puede inscribir sus derechos posesorios cumpliendo con los requisitos que se exigen en ley, obteniendo así un título debidamente registrado.

2.3. Procedimientos para regular la posesión de bienes inmuebles

En Guatemala se contemplan distintos procedimientos a través de los cuales se puede legalizar la posesión de bienes inmuebles rústicos o urbanos, los cuales son:

Ley de Transformación Agraria, Decreto 1551 del Congreso de la República y sus reformas: Contempla la adjudicación de inmuebles en forma de patrimonio familiar agrario (título individual) o en forma de patrimonio agrario colectivo (comunidades, cooperativas, empresas agrícolas asociativas) de los bienes propiedad de la Nación y los bienes que adquiere el Instituto de Transformación Agraria INTA, para desarrollar programas de desarrollo agrario.

Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79 del Congreso de la República: Contempla el procedimiento a seguir ante los tribunales de justicia para adquirir la propiedad de bienes inmuebles públicos y privados mediante el dominio por usucapión.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

Ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala: Contempla el procedimiento administrativo ante un ente autónomo para la adquisición de bienes inmuebles ubicados en zonas que han sido declaradas en proceso catastral o zonas ya catastradas, por medio del dominio por usucapión.

Es por ello que se ha observado en el estudio realizado que el proceso de catastro es un poco más rápido que los demás procedimientos, pero aun así el Registro no lo agiliza y dichos procesos se quedan estancados.

2.4. Registro de Información Catastral

En 1866, se emitió el Acuerdo Gubernativo de fecha 24 de abril y fue reformado por el Acuerdo de fecha nueve de febrero de 1867 aprobado por la Cámara el 16 de enero de 1869, y entró en vigencia por el Acuerdo Gubernativo de fecha 20 de agosto de 1872, el cual ordenaba formar un registro general de todas las medidas de tierras que se habían practicado, para evitar el deterioro de los expedientes que se encuentran en el archivo de tierras.

2.4.1. Antecedentes

El 30 de julio de 1878, Justo Rufino Barrios emitió el Decreto número 213 en el que se establecieron normas que debían observarse en la medición, deslindes, amojonamientos y demás operaciones de agrimensura, pero no existió un control sistematizado de esto. Así también se creó la sección de tierras según el acuerdo gubernativo de fecha siete de enero de 1886, la cual se encontraba supeditada al Ministerio de gobernación y Justicia,

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

asignándole como función la tarea de anotar sobre el mapa los lotes que se fueren enajenando por el Estado, asimismo conocer el trámite de las solicitudes de adjudicación de lotes baldíos. El ocho de febrero de 1890 se emitió el Reglamento de práctica de medidas de terrenos que se observarían en trabajos topográficos, en el que se expresaba que el propósito del Gobierno al crear la oficina de Ingenieros revisores, era la formación del catastro territorial. En el año de 1982 la oficina de Ingenieros revisores es sustituida por la Dirección del cuerpo de Ingenieros oficiales dentro de la cual se encontraba la Sección de Catastro y Geografía, que tenía a su cargo la dirección de las medidas, remedidas, deslindes y revisión de operaciones relacionadas con las tierras.

En 1983, se crea la oficina de revisión como dependencia del Ministerio de Gobernación y Justicia, la cual tenía como obligación la formación del catastro y registro de todas las medias y planos, lo cual no fue posible concretar. En el año de 1894, en el afán de conformar un catastro nacional, José María Reina Barrios emite el Decreto número 483, mediante el cual pretendía facilitar la adquisición de terrenos baldíos, la creación de un catastro general y evitar que una sola persona adquiriera extensas superficies de tierra que no pudiera cultivar.

Para crear el catastro general se organizó un Cuerpo de Ingenieros Topógrafos Oficiales, cuya misión era la medida general de la superficie de la República, así como la medición y demarcación de terrenos baldíos. Se aprueba la Ley Reglamentaria y Arancel para ingenieros topógrafos el 17 de febrero de 1925, en la cual se autoriza al Notario Público para que autorice las operaciones de campo. Debido a las deficiencias de esta ley, el 14 de febrero de 1936 Jorge Ubico emite el Decreto número 1786 que contiene la ley

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

reglamentaria para trabajos de agrimensura, la cual se encuentra vigente en la actualidad, y regula el procedimiento que debe seguirse ante la sección de tierras del Ministerio de Gobernación en cualquier trabajo de agrimensura que lleven a cabo ingenieros acreditados por esa dependencia.

El 12 de marzo de 1963, entró en vigencia el Decreto 1551 del Congreso de la República, Ley de Transformación Agraria, a través del cual se faculta a la sección de tierras para efectuar medidas, apeos, deslindes, legalizaciones de excesos y cualesquiera otros trabajos relacionados con la medición de inmuebles, dejando a un lado esta ley lo relativo al tema del catastro nacional.

En 1987 a través del Decreto 62-87 del Congreso de la República, se crea la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI) como una dependencia del Ministerio de Finanzas Públicas, con fines eminentemente fiscal, en la actualidad se encuentra vigente pero a la fecha no ha logrado cumplir su objetivo, derivado de la existencia de una base de datos con información no verificada, desactualizada y adulterada por la utilización del sistema del auto avalúo, el cual consiste en la rendición de información por los contribuyentes.

El Registro de Información Catastral fue creado a través del Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Registro de Información Catastral.

Actualmente, las oficinas centrales del Registro de Información Catastral se encuentran en la ciudad de Guatemala, cuenta con veintidós oficinas anexas que ayudan a

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

proporcionar medidas exactas sobre los predios y terrenos guatemaltecos, mediante un proceso catastral que debe de completar aspectos técnicos y legales.

2.4.2. Definición

El Artículo 1 de la Ley del Registro de Información Catastral establece: 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.

El Registro de Información Catastral es una institución autónoma del Estado con personalidad jurídica propia y patrimonio propio, encargada de establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, la cual actuará juntamente con el Registro General de la Propiedad, ubicado en la ciudad de Guatemala, con sedes en los distintos departamentos del país.

2.4.3. El Catastro y el Registro de la Propiedad

Se puede definir el catastro como "un sistema de información del territorio que contiene los datos físicos, jurídicos y económicos de todos los bienes inmuebles. Se le considera

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

como una base de datos inmobiliaria al servicio de todas las administraciones y del ciudadano".[13]

El Registro de la Propiedad "Es una institución que ha sido creada por el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades, destinada a dar fe para el aseguramiento de los derechos que de ellos se deriven".[14]

Todo negocio jurídico que se realice tiene como efecto ser inscrito en el Registro de la Propiedad, para que se ratifique su validez ante todos, es por ello que ha sido creado este Registro ya que sin ayuda de él el Registro de Información Catastral no cumpliera con sus fines, ya que ambos realizan una gran labor para continuar con el desarrollo de la tenencia de la tierra en Guatemala, y así cumplir con las disposiciones inmersas en las leyes que los rigen.

De conformidad con el artículo 1124 del Código Civil, el Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias.

---

13 León Díaz, Joel Enrique. **Análisis jurídico del decreto número cuarenta y uno guion dos mil cinco del Congreso de la República el cual contiene la Ley del Registro de Información Catastral.** Pág. 2.

14 Tello girón, Erasmo. **Consideraciones sobre el derecho registral en Guatemala.** Pág. 55.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

2.4.4. Ley del Registro de Información Catastral

La ley del Registro de Información Catastral es el Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, el cual fue aprobado el 15 de junio de 2005, sancionado el 19 de julio, publicado el 20 de julio y entró en vigencia el 20 de agosto del mismo año.

Con la firma de los Acuerdos de Paz se adquirió el compromiso de crear un sistema registro-catastral más eficiente, el cual inició en el mes de abril de 1998 con la creación oficial del catastro nacional. Los municipios sujetos al proceso catastral fueron: San Francisco, Santa Ana y San Benito, del departamento de Petén. Los municipios de San Lucas y Santiago del departamento de Sacatepéquez.

Posterior al anuncio y al inicio del levantamiento del catastro nacional, se creó el Decreto 41-2005, Ley del Registro de Información Catastral, con el objetivo de regular el marco jurídico de desarrollo del proceso catastral. La emisión de dicha ley es un compromiso adquirido por parte del Gobierno de Guatemala ya que el Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y situación Agraria establece que se promuevan cambios legislativos que permitan el establecimiento de un sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria. Con la ratificación de dicho acuerdo se obliga al Estado de Guatemala a cumplir con sus deberes constitucionales de justicia, seguridad, paz y desarrollo integral de la persona, así como a emitir una ley que garantice la seguridad de la tenencia de la tierra, que regule el proceso catastral y una institución responsable de promoverlo y desarrollarlo.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

Dentro de la Ley del Registro de Información Catastral, quedó contemplada la creación del Registro de Información Catastral de Guatemala como una institución del Estado, autónoma, con patrimonio propio y con el objetivo de establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, actuando juntamente con el Registro de la Propiedad.

Cabe mencionar que sin la ratificación del Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y situación Agraria no se hubiera emitido una ley que protegiera el derecho de propiedad sobre la tenencia de la tierra en Guatemala.

Para concluir con este capítulo cabe mencionar que se hizo énfasis en dos instituciones muy importantes como lo son la titulación supletoria y el Registro de Información Catastral, en virtud de que resulta necesario tener claras dichas definiciones así como los antecedentes históricos de las instituciones antes mencionadas para comprender, que la tenencia de la tierra en Guatemala ha ido evolucionando a lo largo de la historia, para lo que se ha dado una coordinación institucional, este tema es muy relevante ya que investigación realizada se centra en la vulneración del derecho de propiedad, por no poder llevar a cabo el trámite de titulación especial ante el Registro de Información Catastral, siendo este un trámite menos engorroso y más rápido que la titulación supletoria tardada en este capítulo.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C. A.

CAPÍTULO III

3. Titulación Especial

El proceso de titulación supletoria se encuentra regulado en el ordenamiento jurídico guatemalteco, surge por la necesidad de establecer mecanismos sencillos y rápidos que permitan la solución a los problemas relacionados con la propiedad de la tierra.

Los temas que se trataron dentro de los Acuerdos de Paz, fueron los despojos arbitrarios de las grandes extensiones de tierra que se dio a través de la historia, así como el abandono de tierras como consecuencia del enfrentamiento armado en el país; Que la ley de titulación supletoria es ineficaz en la solución del problema de legitimación de la posesión de los bienes inmuebles, así también la falta de un registro moderno que brinde información actualizada.

3.1. Antecedentes Históricos

Finalmente, el Gobierno de Guatemala asume compromisos para resolver el problema sobre la tenencia de la tierra, con la ratificación de los Acuerdos sobre reasentamiento de las comunidades desarraigadas por el enfrentamiento armado, Acuerdo sobre identidad y derechos de los pueblos indígenas y el Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

En estos acuerdos se encuentran establecidos compromisos como la creación de dependencias de asistencia legal y resolución de conflictos sobre la tierra, revisar y actualizar los registros catastrales y la propiedad inmueble, iniciar reformas legales que permitan establecer un registro y catastro descentralizado, eficiente, sostenible y de actualización fácil y obligatoria, con la finalidad de beneficiar al sector repatriado para la recuperación de sus tierras y a cualquier guatemalteco que desee legalizar la posesión tomando en cuenta el derecho a la propiedad privada establecido en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

La titulación especial solamente es una parte de todos los compromisos que adquirió el Estado de Guatemala, ya que esta figura nació con la creación de la Ley del Registro de Información Catastral, y solo se ha iniciado con las reformas legales que permitan el establecimiento de un registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria.

El proceso de titulación especial se encuentra establecido en el Decreto 41-2005 del Congreso de la República y se aplicará hasta que entre en vigencia la Ley de Regularización de la tenencia de la tierra, de acuerdo con lo establecido en el artículo 73 de la Ley del Registro de Información Catastral.

Concluyendo, el origen de la titulación especial data de los compromisos que el Gobierno de Guatemala asumió con la ratificación de los Acuerdos de Paz para resolver conflictos sobre la posesión de la tierra, es por ello que cabe mencionar que:

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

El Acuerdo para el reasentamiento de las comunidades desarraigadas por el conflicto armado, fue celebrado el 17 de junio de 1994, en Oslo, Noruega. El objetivo principal de este acuerdo es garantizar a la población desarraigada el pleno ejercicio de todos sus derechos y libertades fundamentales, en particular de aquellos derechos y libertades que fueron afectados en el proceso de desarraigo.

Para garantizar el reasentamiento de las comunidades desarraigadas se establecen las garantías siguientes: "Un elemento esencial para el reasentamiento es la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra. Las partes reconocen que existe un problema que afecta a la población desarraigada en general y la inseguridad jurídica presenta una dificultad para ofrecer medios de prueba sobre los derechos correspondientes, esto deriva de problemas registrales, con la desaparición de archivos del Instituto Nacional de transformación Agraria, la debilidad de los organismos especializados y de las municipalidades, entre otros".[15] Por lo tanto se debe promover la regularización y titulación de las tierras.

En el Artículo 83 de la Ley del Registro de Información Catastral establece: A partir de que una zona sea declarada en proceso catastral, y considerando que tal proceso tiende al levantamiento de información integral de todos los predios del territorio nacional con la mayor exactitud y a establecer su extensión precisa, así como a la ubicación de derechos de las fincas pro indivisas, y a la titulación masiva, de oficio y gratuita de los predios que carezcan de inscripción registral, y así proveer a su regularización... esto permite una

[15] Acuerdo para el reasentamiento de las comunidades desarraigadas por el conflicto armado. Pág. 2.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

relación entre la titulación especial, el catastro y la forma de promover la regularización y titulación de tierras.

El Acuerdo sobre identidad y derechos de los pueblos indígenas, fue celebrado el 31 de marzo de 1995, en México, D.F. Este acuerdo regula los derechos relativos a la tierra de los pueblos indígenas, donde se incluye la tenencia comunal o colectiva, la tenencia individual, derechos de propiedad, derechos de posesión y otros derechos reales.

Para poder garantizar estos derechos se deben desarrollar medidas legislativas para la titulación y el reconocimiento, por lo que el Estado de Guatemala se comprometió a ejecutar las acciones contenidas en la literal F de dicho acuerdo, donde se da prioridad a la situación de inseguridad y urgencia al problema de la tierra.

El Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria, fue celebrado el 6 de mayo de 1996, en México, D.F.

Con la ratificación de este acuerdo el Gobierno de Guatemala se comprometió a promover una reforma legal que establezca un marco jurídico seguro, simple y accesible a toda la población con relación a la forma de tenencia de la tierra. En esta reforma se deben regular los procedimientos de titulación, el registro del derecho de propiedad y demás derechos reales, así también se deben establecer los trámites administrativos y judiciales.

En la actualidad el derecho de propiedad privada ha sido vulnerado a los poseedores, tanto por la falta de recursos económicos como el proceso de titulación supletoria que se

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

ha vuelto muy extenso el trámite y no se tiene otra forma de acceder ya que es el único mecanismo para obtener un justo título.

De acuerdo con el estudio realizado, en este acuerdo se encuentra establecido que se cree el proceso de titulación especial, pero el Estado de Guatemala no ha cumplido con ratificar su compromiso realizado al momento de adoptar este acuerdo, por lo tanto, se estableció la titulación especial como un procedimiento simplificado, seguro y accesible a la población.

3.2. Definición

"La titulación especial es un procedimiento establecido legalmente, el cual consiste en que el legítimo poseedor de un predio catastrado que ha sido declarado irregular, porque no está inscrito en el Registro de la Propiedad, pueda legalmente inscribir sus derechos posesorios, ya que, con ello se establece el inicio del plazo de la prescripción positiva que da lugar a la adquisición e inscripción de dominio por usucapión".[16]

Para el autor Guillermo Cabanellas la Titulación Supletoria "Es la serie de documentos que acreditan la propiedad o posesión de una cosa o un derecho. Este tecnicismo, imprescindible, no figura aún en el léxico oficial. Documento o resolución de autoridad que permite el acceso al registro para probar la propiedad y otros derechos reales".[17] Se

[16] Rejopachi Carrera, Ruth Abigaíl. **Análisis comparativo de la Titulación Supletoria regulada en el Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala y la Titulación Especial regulada en el Decreto 41-2005 Ley del Registro de Información Catastral.** Pág. 61.
[17] Cabanellas, Guillermo. **Ob. Cit.** Pág. 240.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

define así ya que es un proceso en el que se acreditan por medio de documentos la posesión que se ha tenido por el tiempo establecido.

El tercer considerando del Decreto 49-79, Ley de Titulación Supletoria establece que la titulación Supletoria es un medio de obtener la propiedad y pleno dominio de los bienes por el transcurso del tiempo, y siendo sus resultados beneficiosos para el legítimo poseedor que ha obtenido el registro de inmuebles mediante título supletorio. Es un proceso que garantiza el derecho de propiedad establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala y se da con la figura de la usucapión.

Con todo esto la titulación supletoria es un procedimiento legalmente establecido, el cual consiste en que el legítimo poseedor de un bien inmueble adquirido en dominio por usucapión, puede inscribir sus derechos posesorios cumpliendo con los requisitos que se exigen en ley, obteniendo así un título debidamente registrado.

La titulación especial que regula la Ley del Registro de Información Catastral, es un procedimiento establecido, más rápido y sencillo, menos burocrático, a través del cual el poseedor de un predio que se encuentre catastrado declarado irregular, puede iniciar el trámite respectivo para poder adquirir el título de propiedad, al haber llenado los requisitos legales exigibles, sin embargo para poder realizar este procedimiento en cualquier parte del territorio nacional, este debe estar previamente catastrado, situación que actualmente en Guatemala no existe, puesto que el Registro de Información Catastral no ha creado los mecanismos efectivos que permitan dar cumplimiento a este mandato legal, vulnerando de esta forma el derecho a la propiedad.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

3.3. Predio

De acuerdo con el artículo 23 inciso q) de la Ley del Registro de Información Catastral, Predio es el polígono que sirve de unidad territorial del proceso catastral, que se identifica con un código de clasificación catastral.

Predio catastrado, De acuerdo con el artículo 23 inciso r) de la Ley del Registro de Información Catastral, Predio catastrado es aquél en el cual se han consumado las operaciones técnicas del análisis catastral y jurídico, y que han obtenido la declaración correspondiente.

Predio catastrado irregular, De conformidad con el artículo 23 inciso t) de la Ley del Registro de Información Catastral, Predio catastrado irregular es el predio que, después del análisis catastral y jurídico, no está inscrito en el Registro de la Propiedad, o estando inscrito presenta irregularidades de las tipificadas en los artículos 38 y 39, y que, por consiguiente, ha obtenido la declaración a que se refiere el artículo 36 del cuerpo legal en mención

Un predio debe llenar las condiciones necesarias previamente a solicitar la titulación especial, los cuales son: Después de un análisis jurídico al predio catastrado, que éste tenga como única irregularidad de no estar inscrito en el Registro de la Propiedad, que haya sido declarado predio catastrado irregular, y la posesión debe estar fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica y por un período no menor de diez años. De conformidad con el artículo 68 de la Ley del Registro de Información Catastral, artículos 618, 620 y 633 del Código Civil.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C. A.

Los bienes susceptibles al proceso de titulación especial son todos los bienes inmuebles ubicados en las zonas declaradas en proceso catastral o catastradas, que hayan sido declarados como predios catastrados irregulares y que tengan como única irregularidad la no estar inscritos en el Registro de la Propiedad. Según el artículo 68 de la Ley del Registro de Información Catastral.

Los bienes no afectos al trámite de titulación especial son: El territorio del departamento de Petén y la franja transversal del norte, los bienes inmuebles ubicados dentro de las reservas del Estado, dentro de las áreas protegidas, y los excesos de las propiedades rurales y urbanas. De acuerdo con el artículo 68 de la Ley de Registro de Información Catastral.

3.4. Casos en que procede aplicar el trámite de titulación especial

Se aplica el trámite de titulación especial:

- A cualquier bien inmueble que se encuentre ubicado dentro de una zona declarada en proceso catastral o zona catastrada. Artículos 58 y 69 de la Ley del Registro de Información Catastral.
- Que haya sido declarado como predio catastrado irregular por no estar inscrito en el Registro de la Propiedad. Según el artículo 23 inciso t, Ley del Registro de Información Catastral.
- Que se hubiere poseído legítimamente, es decir, que esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica, a nombre propio y

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

por un período no menor de diez años. De acuerdo con el artículo 70 inciso b, de la Ley del Registro de Información Catastral.

3.5. Trámite de la titulación especial

El trámite de titulación especial se conforma con las siguientes etapas, de acuerdo con la Ley del Registro de Información Catastral:

a) Solicitud en Acta de declaración jurada

El poseedor interesado se debe presentar ante el Juez de Asuntos Municipales, o en su defecto, ante el Alcalde Municipal del lugar en donde se encuentre ubicado el predio catastrado irregular, a solicitar la suscripción del acta de declaración jurada, la que deberá contener:

- Que sobre el predio que se pretende titular no existe conflicto de intereses; Y,
- Que ha poseído el predio cumpliendo con los requisitos establecidos en los artículos 618, 620 y 633 del Código Civil.

De conformidad con el Artículo 70 de la Ley del Registro de Información Catastral.

b) Formación y presentación del expediente

Suscrita el acta de declaración jurada, se debe acudir al Registro de Información Catastral para la formación del expediente presentando la siguiente documentación:

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

- Certificación de predio catastrado irregular,
- Plano del predio catastrado declarado irregular,
- Datos de identificación personal del titular catastral, y
- Certificación del acta de declaración jurada que el interesado suscriba ante el Juez de Asuntos Municipales o al Alcalde Municipal del lugar.

El Registro conformará el expediente para el trámite de su inscripción en el Registro de la Propiedad. De acuerdo con el Artículo 70 de la Ley del Registro de Información Catastral.

c) Publicación de edicto

Conformado el expediente respectivo, el Registro de Información Catastral publicará en el Diario Oficial, por una sola vez, un edicto indicando que el predio se encuentra en proceso de registro, datos personales del interesado, la información catastral del predio y la convocatoria a los interesados, para que en un plazo no mayor de treinta días se manifiesten sobre el asunto. Artículo 70 y 71 de la Ley del Registro de Información Catastral.

d) Fijación de edicto

El Registro de Información Catastral mandará a fijar el edicto en los estrados del Juzgado de Paz Jurisdiccional y la municipalidad que corresponda, durante treinta días, debiendo

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

hacerlo de tal modo que coincida con el plazo establecido con la publicación del edicto en el Diario Oficial. Artículo 70 de la Ley del Registro de Información Catastral.

e) Oposición

Si se presentare oposición o se expresaren intereses contrarios a la inscripción registral, el Registro de Información Catastral la declarará contenciosa y remitirá el expediente a un tribunal competente, debiendo notificarles a los interesados. Artículo 71 de la Ley del Registro de Información Catastral.

f) Resolución de fondo

Si no se hiciese valer oposición alguna al registro del predio catastrado irregular, el Registro de Información Catastral emitirá la resolución de titulación especial y registro. En caso de matrimonio o unión de hecho, el título será emitido e inscrito a favor de ambos cónyuges, unidos o convivientes. Artículo 72 de la Ley del Registro de Información Catastral y 4 de la Ley de lo Contencioso Administrativo.

g) Notificación

Dictada la resolución de fondo que apruebe la titulación especial, será notificada por el Registro de Información Catastral a titular o los titulares respectivos en un plazo no mayor a quince días. Artículo 72 de la Ley del Registro de Información Catastral.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

h) Certificación de la resolución

El Registro de Información Catastral emitirá certificación de la resolución de fondo, la cual constituirá el documento legal suficiente para que se inscriba la posesión en el Registro de la Propiedad en forma gratuita. Artículo 72 de la Ley del Registro de Información Catastral.

i) Avisos

Los avisos que corresponden al proceso de titulación especial son: Una vez registrado el auto aprobatorio considerado como título especial, se debe dar aviso de la inscripción a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes inmuebles y a la Municipalidad de la jurisdicción donde está ubicado el bien inmueble. Artículo 38 del Código de Notariado.

El proceso de titulación especial y el Registro de Información Catastral deben de atender aspectos importantes, como lo es:

El interés nacional, ya que al existir el Registro de Información Catastral, lo que se busca es que el mismo genere certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra, extremos que surgen al finalizar el proceso de catastro, puesto que se tienen resultados sobre la existencia de predios catastrados regulares e irregulares, en ese sentido, toda vez que la ley del Registro de Información Catastral establece que se deben de regularizar aquellos predios que tengan como única irregularidad, la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad, lo anterior con el fin de que la persona o las personas que han estado en posesión de un bien inmueble por u tiempo mínimo de diez

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

años, puedan optar a inscribir el predio que tienen en posesión en el Registro de la Propiedad, a través de la titulación especial, con el fin de que al finalizar los cinco años de inscripción este predio pueda pasar a ser de su propiedad como tal, siendo el caso que dicho trámite lo poseedores lo deberán gestionar ante el Registro de Información Catastral, prevaleciendo de esta forma el interés nacional del territorio guatemalteco, en virtud de que se estaría garantizando el derecho a la propiedad privada a través de la titulación especial.

Proceso de oficio y masivo, el Registro de Información Catastral, tiene la obligación de realizar el trámite de titulación especial, en los predios catastrados, que tengan como única irregularidad, el no estar inscritos en el Registro de la Propiedad, de hecho dicho proceso debería ser impulsado por el Registro de Información Catastral, es decir de oficio y no a solicitud de algún interesado, asimismo puede darse el caso de que un polígono completo pueda ser catastrado y que sus predios sean irregulares, el Registro de Información Catastrar tiene la facultad de poder realizar el trámite de titulación especial, de forma masiva, en beneficio de los poseedores.

La gratuidad del trámite, en el caso de la titulación especial, el Registro de Información Catastral, por mandato legal, debe llevar a cabo el procedimiento de forma gratuita, aun en los casos en que la titulación especial se haga de forma masiva, en ese sentido se debe entender que el poseedor de un predio declarado irregular, puede solicitar el trámite de titulación especial, sin incurrir en ningún tipo de gasto económico, únicamente lo hará al formar el expediente hasta que el predio sea inscrito en el Registro de Propiedad.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

Y finalmente los beneficios para la población, ya que el proceso de titulación especial, un trámite masivo, de oficio y gratuito, coadyuva al poseedor o poseedores de un predio catastrado, declarado irregular, a que dicho predio pase a ser de su propiedad, con ello garantizándole un derecho constitucional y fundamental para su desarrollo sostenible, teniendo mejores condiciones de vida, igualdad, y sobre todo certeza y seguridad jurídica en la tenencia de la tierra.

En concordancia con lo expuesto en este capítulo, se concluye que el proceso de titulación especial en Guatemala, es un trámite de suma importancia, que se debe realizar sobre los bienes inmuebles que han sido castrados y que se han declarado predios irregulares, es decir que no se encuentran registrados en el Registro General de la Propiedad, ya que de esta manera se le garantiza a la población guatemalteca la seguridad y certeza jurídica que la Constitución Política de la Republica, establece, además se le garantiza el derecho a la propiedad privada, el cual es de vital importancia para el ser humano, puesto que es un instrumento esencial que le permite sobre llevar un desarrollo sostenible.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

CAPÍTULO IV

4. Vulneración al derecho de propiedad a través del trámite de titulación especial por no encontrarse catastrado todo el territorio guatemalteco

La subfase de análisis de la información catastral, consiste en la revisión de la documentación obtenida y la realización del análisis comparativo, planteamiento de dudas (planteamiento de dudas de levantamiento de información catastral y planteamiento de dudas de tipo registral), exposición pública, informe circunstanciado, informe de fincas inubicables, análisis para procurar ubicación de fincas inubicable, y trámite de la contradicción de la declaratoria de inubicabilidad de finca. Con estas actividades se obtiene: El planteamiento de dudas de levantamiento, el planteamiento de dudas de tipo registral, formato de conformidad o inconformidad de los datos presentados en la exposición pública, informe circunstanciado, asociación predio finca, y el informe de fincas inubicables.

4.1. Proceso de catastro en el territorio guatemalteco

El proceso de Catastro se encuentra regulado en el Manual de Normas Técnicas y procedimientos catastrales del Registro de Información Catastral de Guatemala, ya que era necesario desarrollar un instrumento metodológico que permitiera realizar el proceso técnico para que se pueda aplicar en el campo por parte de un equipo capacitado. Dicho proceso consta de tres fases con subfases y actividades correspondientes desarrolladas de la siguiente forma:

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

4.1.1. Fase de investigación registral y actividades previas

"Esta fase en el proceso catastral responde a tres obligaciones fundamentales del RIC: a) La elaboración de diagnósticos de propiedad, como actividad previa al establecimiento catastral; b) Obtener la información registral para los diferentes usos que de ella se hacen en el establecimiento catastral; c) Abordar el saneamiento de la información registral, que es prerrequisito para la regularización de la tenencia de la tierra y relacionado a la seguridad jurídica de la misma.

La investigación registral se realiza fundamentalmente en el Registro General de la Propiedad (RGP) y cuando sea necesario se complementa con información de otros archivos públicos mediante cuatro actividades complementarias:1) Investigación de base para la determinación de los índices de finca por zonas de interés; 2) Investigación de derechos reales para obtener la Información sobre derecho de propiedad y otros derechos reales de cada finca inscrita en zonas de interés; y 3) La elaboración del diagnóstico de propiedad mediante muestra, como actividad previa a la declaratoria de zona en proceso catastral. 4) Conforme los avances de la investigación registral y el armado de matrices, se realizará la confección del mosaico de fincas como actividad previa.

4.1.2. Fase de establecimiento catastral

Se inicia esta fase con la sub fase de declaratoria de zona en proceso catastral. Con la información previa, se elabora un plan de establecimiento catastral para una zona

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

determinada, mismo que sirve de base al Consejo Directivo para realizar la declaratoria de zona en proceso catastral, que posteriormente es publicada y comunicada a la población del lugar en el diario oficial y otros medios.

Seguidamente, la subfase de levantamiento de información catastral que se inicia con actividades preparatorias: Estrategia de comunicación social y coordinación interinstitucional mediante convenios y/o cartas de entendimiento; Coordinación con el Instituto Geográfico Nacional "Ingeniero Alfredo Obiols Gómez" (IGN) la monumentación y el geoposicionamiento de puntos de la RAC; Plano de polígonos catastrales. En esta subfase deberá estar conformado ya el mosaico de fincas. A continuación, se realizan las actividades de levantamiento propiamente dichas para obtener: La ficha de investigación de campo; Acta de verificación de mojones y linderos; Croquis de levantamiento; Constancia de predio censado; Plano del predio, e información obtenida en bases de datos.

A continuación, con la Subfase de análisis e investigación jurídica, se realiza un análisis jurídico mediante el cual se analiza y califica la información catastral y se efectúan los dictámenes correspondientes. Con esta información de respaldo se procede a la declaración de predios catastrados, con lo cual se pasa a la externalización del proceso y luego de que causa firmeza jurídica la declaración de predio catastrado, el expediente catastral físico (papel) e información digital pasa a formar parte de la base de datos del Registro de Información Catastral. A partir de la externalización del proceso se realiza la operación registral de los predios en el Registro de Información Catastral. Las fincas inubicables se declararán así por el Registro de Información Catastral y se notificará al

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ... UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

Registro General de la Propiedad para que se efectúe la anotación respectiva. Pueden ser revisadas mediante un proceso de certificación de ubicación espacial de fincas que de ser positiva se notifica al Registro General de la Propiedad.

Cumplidas las subfases anteriores, procede la Subfase de Declaratoria de Zona Catastrada, que se realiza mediante declaratoria del Consejo Directivo del Registro de Información Catastral, como tal y derivado de ello, los datos contenidos en lo referente a las descripciones físicas de los predios regulares e irregulares, únicamente se modificarán por las operaciones de mantenimiento registro-catastral que practique el Registro de Información Catastral y el Registro General de la Propiedad.

4.1.3. Fase de mantenimiento catastral

En esta fase se realizan exclusivamente dos actividades o sub fases: a) Emisión del Certificado Catastral y aprobación de los planos de modificaciones, y b) Se registrarán cambios del sujeto catastral, por notificación del Registro General de la Propiedad.

El proceso de operaciones técnicas del Registro de Información Catastral, ha sido diseñado con flujos de retroalimentación intra e interfaces, subfases y/o actividades precedentes cuando se requiera de la revisión y/o enmienda del proceso de un predio o de una zona en proceso catastral. Esta característica permitirá mayor flexibilidad de adaptación en la validación del proceso en la praxis de las operaciones. La información

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C. A.

de proceso y la información del RIC están sustentadas en una aplicación catastral y normas de tecnología de la información".[18]

4.2. Coordinación Interinstitucional

Para que el Registro de Información Catastral realice las actividades de establecimiento, mantenimiento y actualización registro-catastral, se han establecido relaciones con distintas instituciones del Estado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley del Registro de Información Catastral.

4.2.1. Registro de Información Catastral

Los Acuerdos de Paz establecieron el compromiso del gobierno de Guatemala, de promover cambios legislativos que permitieran el establecimiento de un sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria, por lo que se emitió la Ley que regula la institución y el proceso catastral en el país. Dicho Registro debe coordinarse con demás instituciones del Estado para poder cumplir con sus fines.

4.2.2. Coordinación con el Registro de la Propiedad

Es una institución pública que con la utilización de tecnología moderna garantiza la seguridad jurídica de bienes muebles e inmuebles. De conformidad con el Artículo 47 de

[18] Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del Registro de Información Catastral. 2008. Pág. 8-9.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

la Ley del Registro de Información Catastral, este debe coordinarse con el Registro de la Propiedad para el establecimiento y mantenimiento catastral. El Registro de Información Catastral recopilará la información registral relativa al dominio de las fincas y otros derechos reales, la cual será utilizada en el proceso de investigación para los diagnósticos de propiedad, análisis catastral y análisis jurídico. Una vez que el Registro de Información Catastral haya definido las zonas que en sus prioridades estarán sujetas al proceso catastral, lo hará saber al Registro de la Propiedad para iniciar la coordinación entre ambas instituciones.

A partir de la fecha de la declaratoria de zona catastral, cualquier modificación de derechos que se opere en una finca ubicada en esa zona, el Registro de la Propiedad dará aviso al Registro de Información Catastral en un plazo no mayor de quince días a partir de la operación registral, y el Registro de Información Catastral anotará dicho cambio en sus registros en el mismo plazo.

Cuando en los distintos análisis de información registral que se realizan en el proceso catastral se detecten incongruencias entre los duplicados de los documentos que sirven de fuente primaria para los asientos que se efectúan en los Libros de Inscripciones, lo asentado en Libros de Inscripciones o lo asentado en el historial de conservación de una finca, el Registro de Información Catastral informará de manera pormenorizada al Registro de la Propiedad para que de oficio se verifiquen los resultados del análisis, y si fuera procedente, se operen las enmiendas respectivas. El Registro de la Propiedad informará al Registro de Información Catastral el resultado de su verificación y operación para efectos de la actualización por parte del Registro de Información Catastral.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

Igualmente, el Registro de Información Catastral remitirá al Registro de la Propiedad los estudios de depuración de derechos de fincas pro indivisas, para la administración eficiente de la información de fincas inscritas en copropiedad.

Cualquier modificación de mojones y linderos de un predio catastrado sólo puede ser realizado de conformidad con lo que preceptúa la presente Ley, sus reglamentos y las normas técnicas catastrales que emita el Registro de Información Catastral.

En los casos en que por Ley se requiera de autorización de la Municipalidad de la zona en proceso catastral o catastrada en la que se ubique el predio, el interesado deberá presentar dicha autorización.

Para realizar las operaciones en los casos en que existan cambios de mojones y linderos de un predio catastrado, la parte interesada solicitará a la oficina del Registro de Información Catastral que corresponda, la aprobación respectiva. En un plazo no mayor de quince días el Registro de Información Catastral analizará, revisará, aprobará o suspenderá los cambios solicitados.

El acceso a la información registral que prestará el Registro de la Propiedad para el cumplimiento de la presente Ley es gratuito y se normará conforme convenios que para el efecto deberán suscribirse entre las instituciones involucradas.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

4.2.3. Coordinación con el Instituto Geográfico Nacional

El Artículo 49 de la Ley del Registro de Información Catastral, establece las actividades que debe realizar el Registro de Información Catastral en coordinación con el Instituto Geográfico Nacional siendo las siguientes:

a) La densificación y uso de la red geodésica para apoyo catastral.

b) La definición de términos de referencia para la ejecución y supervisión de vuelos para toma de fotografía aérea y la generación de productos fotogramétricos con fines multifinalitarios.

c) El uso de la base cartográfica nacional para efectos de planificación catastral.

d) El intercambio de información referente a la identificación de límites municipales y departamentales.

e) El acompañamiento a las municipalidades y gobernaciones departamentales en la identificación física de límites municipales y departamentales.

f) La integración, para fines de planificación nacional, en formato no modificable, de la información de las zonas catastrales al Centro Nacional de Información Geográfica. El Instituto no podrá comercializar la información proveniente del Registro de Información Catastral, salvo autorización expresa de este último.

g) La definición y constitución de la Escuela de Formación para el Desarrollo Territorial y Catastral.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

4.2.4. Coordinación con el Fondo de Tierras

Según lo establecido en el Artículo 51 de la Ley del Registro de Información Catastral, el Registro de Información Catastral coordinará con el Fondo de Tierras, mediante convenio específico, los levantamientos catastrales de las zonas de adjudicación y regularización de la tenencia de la tierra, responsabilidad del Fondo de Tierras, a través de:

a) La ejecución del proceso catastral por la vía de administración directa o subcontratación.
b) Especificación de las normas técnicas, acompañamiento técnico y de supervisión en aquellos proyectos de regularización del Fondo de Tierras ejecutados por organizaciones no gubernamentales, empresas privadas o proyectos del Organismo Ejecutivo convenidos previo a la vigencia de la presente Ley.

4.2.5. Coordinación con las Municipalidades

El Registro de Información Catastral coordinará con las municipalidades la realización de las actividades siguientes:

a) El diseño y ejecución de la campaña de comunicación social y acompañamiento durante el levantamiento catastral y la exposición pública a que hacen referencia los artículos 31, 32, 33 y 34 de la presente Ley.
b) La delimitación del perímetro de la jurisdicción municipal, en coordinación con las municipalidades colindantes.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

c) La adecuación de la información catastral municipal, cuando existiera, a las normas técnicas y legales contenidas en la presente Ley.

d) El establecimiento catastral, cuando los municipios no se encuentren en un área declarada catastral y los concejos municipales correspondientes lo soliciten y lo financien.

e) La definición de la nomenclatura física de los predios urbanos y rurales.

De conformidad con el Artículo 50 de la Ley del Registro de Información Catastral, este Registro se debe coordinar con las municipalidades para llevar a cabo actividades que permitan el levantamiento de catastro en lugares que estén pendientes de este proceso.

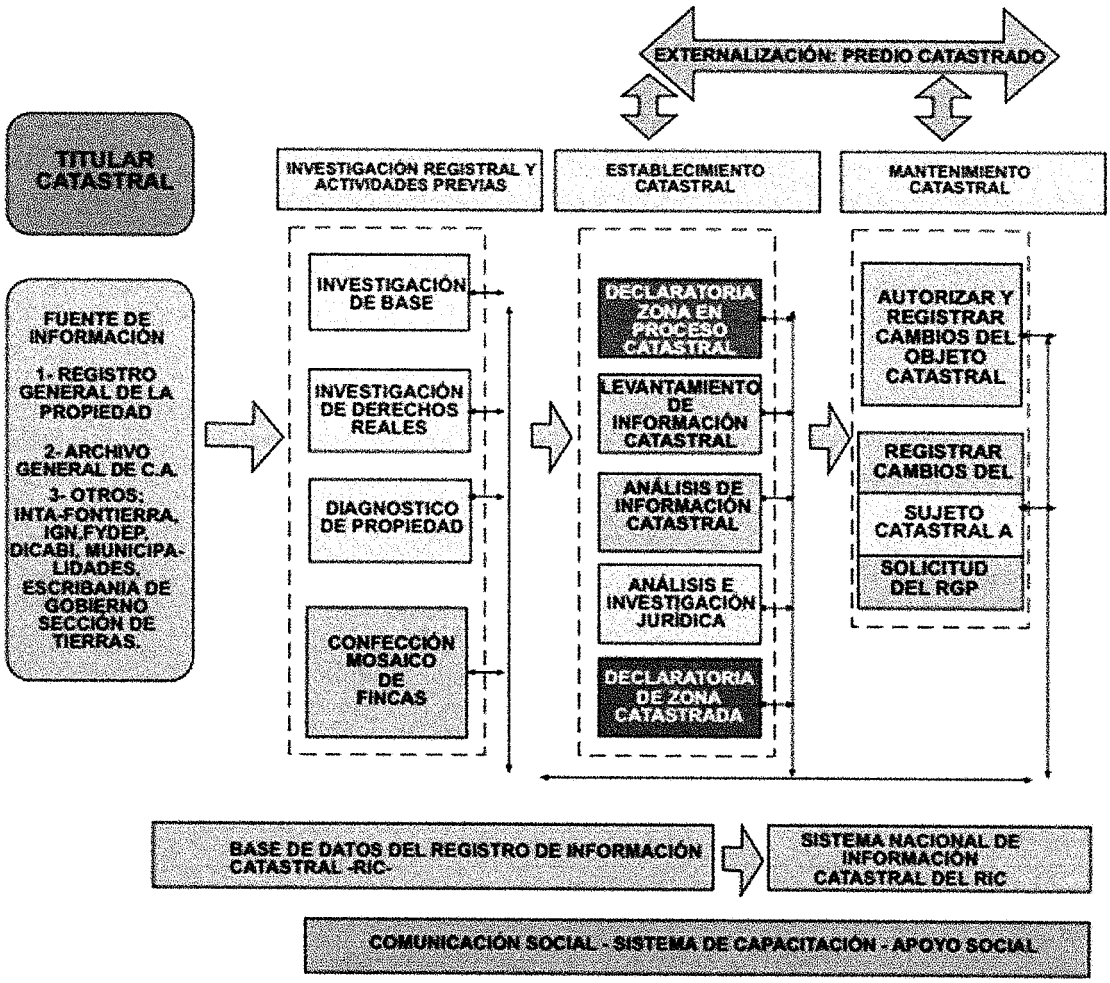
4.2.6. Coordinación con otras entidades estatales

De acuerdo con el Artículo 53 de la Ley del Registro de Información Catastral, todas las instituciones del Estado quedan obligadas a dar su apoyo en lo que fueran requeridas y en el ámbito de su competencia, para la realización del establecimiento catastral, mantenimiento y actualización de la información registro-catastral.

El Registro de Información Catastral coordinará con el Consejo Nacional de Áreas Protegidas y con la Oficina de Control de Áreas de Reservas del Estado, todas las actividades relacionadas con el establecimiento y mantenimiento catastral que se realicen en los ámbitos de su competencia.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA C.A.

4.3. Esquema del procedimiento catastral y zonas declaradas en proceso catastral



Fuente: Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales del RIC

4.4. Zonas en Proceso Catastral

ALTA VERAPAZ	
Chisec	San Miguel Tucurú
Fray Bartolomé de las Casas	Santa Cruz Verapaz

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

Panzós	Senahú
San Cristóbal Verapaz	Tactic
San Juan Camelco	
BAJA VERAPAZ	
El Chol	Salamá
Granados	San Miguel Chicaj
CHIQUIMULA	
Camotán	Jocotán
Ipala	Olopa
Quezaltepeque	
ESCUINTLA	
Guanagazapa	Palín
La Democracia	San Vicente Pacaya
IZABAL	
El Estor	Los Amates
Livingston	Morales
Puerto Barrios	
PETÉN	
Dolores	Melchor de Mencos
El Chal	Poptún
Flores	San Benito

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

La Libertad	San Luis
Las Cruces	Sayaxché
QUICHÉ	
Pachalum	
SACATEPÉQUEZ	
Antigua Guatemala	Santa Catarina Barahona
Ciudad Vieja	Santa Lucía Milpas Altas
Jocotenango	Santa María de Jesús
Magdalena Milpas Altas	Santo Domingo Xenacoj
San Antonio Aguas Calientes	Sumpango
ZACAPA	
Gualán	Teculután
Río Hondo	

Fuente: Página web del Registro de Información Catastral, zonas en proceso catastral. https://portal.ric.gob.gt/zonas_en_proceso_catastral consultada el 08/06/2023 a las 20:35.

4.5. Avances del proceso catastral en Guatemala

El Registro de Información Catastral de Guatemala, en su informe mensual de actividades del mes de febrero del año 2023 estableció los avances alcanzados hasta ese mes sobre la inscripción de predios catastrados en el Registro Público, ya que se creó un Plan Operativo Anual 2023 e informa lo alcanzado hasta la fecha.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

CONCEPTO	META ANUAL	2023			Total Ejecutado	%
		Planificado	Ejecutado	Diferencia		
Salamá	**4196**	432	283	-149	**283**	6.74
Panzos	**3000**	0	139	139	**139**	4.63
Tactic	**1648**	208	259	51	**259**	15.72
El Chal	**568**	391	551	160	**551**	97.01
Flores	**1252**	204	214	10	**214**	17.09
Las Cruces	**52**	0	2	2	**2**	3.85
La Libertad	**480**	0	3	3	**3**	0.63
La Democracia	**1200**	391	229	-162	**229**	19.08
Magdalena Milpas Altas	**752**	0	90	90	**90**	11.97
Gualán	**3400**	0	176	176	**176**	5.18
Rio Hondo	**1236**	0	43	43	**43**	3.48
Los Amates	**5120**	432	190	-242	**190**	3.71
Otros	**246**	24	110	86	**110**	44.72
TOTAL	**23150**	**2082**	**2289**	**207**	**2289**	**9.89**

Fuente: Informe Mensual de Actividades del RIC, febrero 2023. Coordinación del Registro Público.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

4.6. Análisis de la Investigación Realizada

En el territorio guatemalteco, en la actualidad existe la vulneración al derecho de propiedad privada, por no encontrarse catastrado todo el territorio guatemalteco, en virtud de que el o los poseedores de un bien inmueble no inscrito en el Registro de la Propiedad, no pueden optar al trámite de titulación especial, regulado en la Ley del Registro de Información Catastral.

Lo anterior derivado de que desde el veinte de agosto del dos mil cinco, fecha en la que entró en vigencia el decreto 41-2005, hasta la actualidad no se ha castrado el territorio guatemalteco en su totalidad, por lo que no existen datos exactos sobre los predios que han sido catastrados y declarados irregulares, es decir que no estén inscritos en el Registro General de la Propiedad.

Siendo el caso que el procedimiento de titulación especial constituye una gran oportunidad para los poseedores de predios que carecen de inscripción registral, permitiéndoles acceder a la propiedad privada, mediante un procedimiento que debe ser de oficio, ágil y gratuito, que viabiliza la inscripción registral del derecho de posesión, protegiendo a su vez el derecho constitucional de defensa de aquellos posibles interesados en la oposición al trámite, de esta manera se garantiza la certeza y seguridad jurídica.

En las zonas declaradas catastradas se ha detectado que existen predios cuya única irregularidad es la de no estar inscritos en los Registros de la Propiedad. En tal virtud existen los insumos necesarios para iniciar el proceso de titulación especial y así cumplir

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

con uno de los objetivos para los cuales fue creado el Registro de Información Catastral, el cual es el de "coadyuvar al logro de la certeza y seguridad jurídica de la tenencia de la tierra". Para ello, se socializará el proceso, se solicitará la información respectiva a los titulares catastrales que apliquen para el proceso y se conformará el expediente que incluye hasta la resolución de titulación especial y registro notificada por el Registro de Información Catastral, al titular o los titulares catastrales respectivos para el trámite de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Es por ello que, es necesario aplicar el proceso de titulación especial a la figura de usucapión, ya que es un procedimiento más práctico que la titulación y permite que los poseedores puedan adquirir el dominio total de sus bienes en el menor tiempo posible y sobre todo garantizando el derecho de propiedad privada, sin embargo, este proceso no es aplicable porque no todo el territorio guatemalteco se encuentra catastrado y para se aplique debe estar catastrada la zona que solicite dicho trámite.

En la actualidad, Guatemala se enfrenta a una problemática significativa en relación con la vulneración del derecho de propiedad privada, dado que gran parte de su territorio carece de un catastro completo. Este inconveniente impide a los poseedores de bienes inmuebles no registrados en el Registro de la Propiedad acceder al trámite de titulación especial, conforme a lo establecido en la Ley del Registro de Información Catastral. Desde la entrada en vigor del decreto 41-2005 el 20 de agosto de 2005, hasta la fecha presente, la totalidad del territorio guatemalteco no ha sido catastrado de manera exhaustiva.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

Este vacío en la información catastral genera una falta de datos precisos sobre los predios que han sido debidamente catastrados y aquellos que se consideran irregulares al no estar inscritos en el Registro General de la Propiedad. Esta situación crea un escenario de incertidumbre jurídica para los propietarios de bienes inmuebles no registrados, ya que quedan excluidos de los procesos de titulación especial que podrían garantizarles la seguridad y legitimidad de sus posesiones.

La ausencia de un catastro completo no solo afecta a los propietarios individuales, sino que también impacta en el desarrollo socioeconómico del país. La falta de certeza jurídica limita las inversiones y el acceso a créditos para el desarrollo de proyectos, desincentivando la inversión y generando un ambiente propenso a conflictos relacionados con la propiedad. Es crucial que las autoridades guatemaltecas aborden esta problemática de manera prioritaria para salvaguardar los derechos de propiedad y promover un entorno más propicio para el crecimiento y la estabilidad económica.

En este contexto, es imperativo que se realicen esfuerzos coordinados entre las instituciones gubernamentales y la sociedad civil para completar el catastro de manera eficiente y efectiva. Solo a través de un registro catastral exhaustivo se podrán establecer políticas y procedimientos que garanticen la legalidad y seguridad de la propiedad privada en todo el territorio guatemalteco, contribuyendo así al fortalecimiento del estado de derecho y al desarrollo sostenible del país.

La falta de un catastro completo no solo genera incertidumbre en el ámbito legal, sino que también contribuye a la proliferación de conflictos territoriales. La ausencia de

información detallada sobre los límites y la titularidad de las propiedades propicia disputas entre comunidades, individuos y empresas. Estos conflictos, a menudo, desembocan en litigios prolongados y costosos, afectando negativamente la paz social y la convivencia pacífica entre los habitantes. La resolución efectiva de estos problemas requiere una base de datos catastral actualizada y accesible, que permita a las partes involucradas resolver sus diferencias de manera justa y transparente.

Además, la carencia de un catastro completo también obstaculiza la planificación urbana y el desarrollo sostenible del país. Sin datos precisos sobre la ubicación y el estado de los terrenos, resulta difícil para las autoridades diseñar estrategias efectivas para el crecimiento ordenado de las ciudades y la implementación de proyectos de infraestructura. La falta de planificación adecuada puede llevar a la ocupación desorganizada del suelo, la falta de servicios básicos en determinadas zonas y la degradación del medio ambiente. Por lo tanto, la realización de un catastro completo se vuelve esencial no solo para garantizar la seguridad jurídica, sino también para impulsar un desarrollo equitativo y sostenible en todas las regiones de Guatemala.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

CONCLUSIÓN DISCURSIVA

Desde que la ley del Registro de Información Catastral entró en vigencia no se han podido materializar los objetivos por los cuales fue emitida, ya que el problema de la tenencia de la tierra aún continúa y el Estado de Guatemala no ha cumplido con el compromiso adquirió al ratificar los Acuerdos de Paz. Es por ello que el proceso de catastro en Guatemala no ha tenido avances significativos y aunque el Registro de Información Catastral tenga una planificación anual no se logra avanzar con dicho proceso, lo cual genera un atraso para quienes deseen inscribir su derecho de posesión, vulnerando el derecho a la propiedad privada por no estar catastrado todo el territorio nacional y es deber del Estado garantizarlo.

Realizar el trámite de titulación supletoria como una forma de adquirir la tenencia de la tierra por medio de la usucapión, es demasiado amplio y no es necesario que el inmueble se encuentre situado en una zona que no haya sido declarada catastrada o que se encuentre en proceso y que carezca de título susceptible de inscripción en el registro de la propiedad. Tomando en cuenta que el trámite de titulación especial regulado en la ley del Registro de Información Catastral es bastante ágil y práctico, el cual permite que cualquier guatemalteco pueda adquirir un título susceptible de apropiación e inscripción en el Registro de la Propiedad, es necesario que el Registro de Información Catastral cree mecanismos eficientes que permitan catastrar todo el territorio nacional.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

BIBLIOGRAFÍA

AGUILAR GUERRA, Vladimir. **Derechos Reales.** Tercera Edición, Editorial Servi Prensa. Guatemala, 2017.

BRAÑAS, Alfonso. **Manual de Derecho Civil.** Primera Edición, Editorial Estudiantil Fénix. Guatemala, 1998.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual.** Catorceava Edición, Editorial Helista, SRL. Buenos Aires, Argentina, 1979.

DICCIONARIO DE LA REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, **Decimonovena.** Edición, Madrid, Espasa-Calpe, S.A. 1970.

ESPÍN CÁNOVAS, Diego. **Manual de Derecho Civil Español.** Segunda edición, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1975, Vol. II.

FLORES JUÁREZ, Juan Francisco. **Los Derechos Reales en la Legislación Guatemalteca.** Segunda edición, Editorial Estudiantil Fénix, Guatemala, agosto de 2017.

LEÓN DÍAZ, Joel Enrique. **Análisis jurídico del decreto número cuarenta y uno guion dos mil cinco del Congreso de la República el cual contiene la Ley del Registro de Información Catastral.** Tesis de la Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala, octubre de 2008.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

LÓPEZ Y LÓPEZ, AAVV. **Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral.** Valencia, 1994.

MATTA CONSUEGRA, Daniel. **Análisis Doctrinario Legal y Jurisprudencial de los Derechos Reales en Guatemala.** Segunda Edición. Guatemala, 2011.

MENDOZA ALVAREZ, Boris J. **Aspectos Jurídicos Legales que definen la Usucapión como forma de adquirir la Propiedad en Guatemala.** Tesis de la Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala, 2010.

MONZÓN RODRÍGUEZ, Jennifer Herlinda. **Titulación supletoria en sede notarial.** Tesis de la Universidad Mariano Gálvez de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Maestría en Derecho Notarial. Guatemala, mayo de 2015.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de Derecho Civil Español.** Tercera Edición, Editores Pirámide S.A. Madrid, España, 1976, Tomo I.

REJOPACHI CARRERA, Ruth Abigaíl. **Análisis comparativo de la Titulación Supletoria regulada en el Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala y la Titulación Especial regulada en el Decreto 41-2005 Ley del Registro de Información Catastral.** Tesis de la Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala, noviembre de 2007.

REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL. **Informe Mensual de Actividades.** Guatemala, febrero de 2023.

REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL. **Manual de Normas Técnicas y Procedimientos Catastrales.** Guatemala, julio de 2008.

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL. **Registro de Agrimensores Autorizados,** www.portal.ric.gob.gt/Registro_Agrimensores_Autorizados, consultada el 06/04/23 a las 12:00.

REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL. **Productos y Servicios Catastrales, Aprobación de Planos Catastrales,** www.portal.ric.gob.gt/productos, consultada el 06/04/23 a las 12:30.

REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL. **Zonas en Proceso Catastral.** https://portal.ric.gob.gt/zonas_en_proceso_catastral, consultada el 08/06/2023 a las 20:35.

SOLARES MELGAR, Ana Cecilia. **Análisis jurídico de la tenencia privada de la tierra en el municipio de Huité, departamento de Zacapa y la necesidad de aprobar la ley especial de reanudación del tracto sucesivo registral.** Tesis de la Universidad Mariano Gálvez de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala, marzo de 2014.

TELLO GIRÓN, Erasmo. **Consideraciones sobre el derecho registral en Guatemala.** Pág. 55.

VALVERDE Y VALVERDE, Calixto. **Tratado de Derecho Civil Español.** Cuarta Edición, Talleres tipográficos cuestas, Valladolid, España, 1936. Tomo II.

Legislación:

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

Acuerdo para el reasentamiento de las comunidades desarraigadas por el Conflicto Armado. Oslo, Noruega, 1994.

Acuerdo sobre identidad y derechos de los pueblos indígenas. México, D.F. 1995.

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
SECRETARIA
GUATEMALA, C.A.

Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria. México, D.F. 1996.

Código de Notariado. Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, 1947.

Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, 1964.

Código Procesal Civil y Mercantil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 107, 1964.

Ley de lo Contencioso Administrativo. Decreto número 119-96 del Congreso de la República de Guatemala, 1996.

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

Ley de Titulación Supletoria. Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, 1979.