

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

**EL PRINCIPIO DE CELERIDAD, EN LA
CANCELACIÓN DE LA ANOTACIÓN DE
INVOLIZACIÓN VOLUNTARIA DE BIENES
INSCRITOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

TESIS

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

Por

ANGELA MARIA OSORIO SOSA

Previo a conferírsele al grado académico de
LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, junio de 2006

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

| | |
|-------------|--------------------------------------|
| DECANO: | Lic. Bonerge Amílcar Mejía Orellana |
| VOCAL I: | Lic. César Landelino Franco |
| VOCAL II: | Lic. Gustavo Bonilla |
| VOCAL III: | Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez |
| VOCAL IV: | Br. José Domingo Rodríguez Marroquín |
| VOCAL V: | Br. Edgar Alfredo Valdez López |
| SECRETARIO: | Lic. Avidán Ortiz Orellana |

Primera Fase:

| | |
|-------------|----------------------------|
| Presidente: | Lic. Gerardo Prado |
| Secretario: | Lic. César Augusto Morales |
| Vocal: | Licda. Aura Marina Chang |

Segunda Fase:

| | |
|-------------|-----------------------------------|
| Presidente: | Licda. Marisol Morales Chew |
| Secretario: | Lic. Leonel Armando López Mayorga |
| Vocal: | Lic. Julio César Quiroa Higüeros |

RAZÓN:

“Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en 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).

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

**EL PRINCIPIO DE CELERIDAD, EN LA
CANCELACIÓN DE LA ANOTACIÓN DE
INVOLIZACIÓN VOLUNTARIA DE BIENES
INSCRITOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

ANGELA MARIA OSORIO SOSA

GUATEMALA, JUNIO DE 2006

ÍNDICE

| | Pág. |
|--|------|
| Introducción..... | i |
| CAPÍTULO I | |
| Estudio de los derechos reales | |
| 1.1. Los derechos reales y la cuestión social..... | 1 |
| 1.2. Los derechos reales..... | 1 |
| 1.3. Teoría general del patrimonio, cosas – bienes..... | 2 |
| 1.3.1. Características..... | 3 |
| 1.4. Clasificación de las cosas..... | 4 |
| 1.5. Protección de los derechos reales..... | 5 |
| 1.6. Los bienes en relación a quienes pertenecen..... | 5 |
| 1.6.1. Bienes de dominio público..... | 5 |
| 1.6.2. Bienes del dominio privado del Estado de Guatemala..... | 6 |
| 1.6.3. Cosas susceptibles de apropiación privada..... | 7 |
| 1.6.4. Los bienes municipales..... | 8 |
| 1.7. La posesión..... | 8 |
| 1.7.1. Generalidades..... | 8 |
| 1.7.2. Concepto de posesión..... | 9 |
| 1.7.3. Posesión en las doctrinas de Savigny y de Ihering..... | 9 |
| 1.7.4. Poseedor inmediato – poseedor mediato..... | 10 |
| 1.7.5. Objeto de la posesión: cosas susceptibles de posesión..... | 11 |
| 1.7.6. Poseedor de buena y mala fe..... | 11 |
| 1.8. Derecho de propiedad..... | 12 |
| 1.8.1. El dominio y la cuestión social..... | 12 |
| 1.8.2. El derecho de propiedad en los documentos pontificios..... | 13 |

| | Pág. |
|--|-------------|
| 1.9. El dominio en el Código Civil..... | 13 |
| 1.9.1. Características..... | 15 |
| 1.9.2. Facultades que comprende..... | 16 |
| 1.9.3. Extensión material del dominio (espace aéreo – subsuelo – superficie)..... | 16 |
| 1.10. Garantías del derecho de propiedad..... | 17 |
| 1.10.1. Frente a los particulares..... | 17 |
| 1.10.2. Frente al poder público..... | 17 |
| 1.10.3. Expropiación..... | 17 |
| 1.10.4. Fundamentos..... | 18 |
| 1.10.5. Naturaleza jurídica o importancia de la expropiación..... | 18 |
| 1.11. De la propiedad privada de inmuebles..... | 19 |
| 1.11.1. Contrato..... | 19 |
| 1.11.2. La inscripción registral..... | 20 |
| 1.11.3. Valor de la inscripción..... | 20 |
| 1.11.4. Forma de determinar la prioridad entre dos inscripciones..... | 23 |
| 1.11.5. Modos de perder el dominio de un inmueble..... | 23 |
| 1.11.6. De las restricciones y límites al dominio..... | 24 |
| 1.11.6.1. Restricciones a la disponibilidad material..... | 24 |

CAPÍTULO II

Protección del derecho de propiedad

| | |
|---|----|
| 2.1. Cómo trabajan..... | 27 |
| 2.2. Evitar ser víctima..... | 28 |
| 2.3. Sectores seleccionados..... | 29 |
| 2.4. Evitar riesgos..... | 29 |
| 2.5. Iniciativa Intercumbres sobre Sistemas de Registro de Propiedad (ISRP)..... | 30 |

| | Pág. |
|---|-------------|
| 2.5.1. El problema de la informalidad..... | 30 |
| 2.5.2. Los persistentes problemas de los sistemas de registro de la propiedad..... | 32 |
| 2.5.3. La perfección y aceleración de los sistemas de acción..... | 34 |
| 2.5.4. Iniciativa de la Cumbre sobre registro de la propiedad..... | 34 |
| 2.6. Breve panorama de los criterios y la estructura de la ISRP..... | 36 |
| 2.6.1. Reconocimiento del problema de los derechos de propiedad..... | 37 |
| 2.6.2. Vinculación con la mujer en el desarrollo..... | 41 |
| 2.6.3. Vínculo con la democracia, la gobernabilidad y la reforma judicial..... | 43 |
| 2.6.4. Vínculo con la microempresa..... | 44 |
| CAPÍTULO III | |
| La administración catastral y la vía a la celeridad del proceso registral | |
| 3.1. Terminología catastral..... | 53 |
| 3.2. Agilización del Registro de la Propiedad Inmueble..... | 63 |
| 3.3. El Registro y el Catastro..... | 64 |
| 3.4. Registro de la Propiedad Inmueble, Catastro y marco legal..... | 67 |
| CAPÍTULO IV | |
| 4. El registro de la propiedad, la inmovilización voluntaria de bienes inmuebles y su cancelación en el ámbito registral actual..... | 71 |
| 4.1. Formulación conceptual del problema de los registros..... | 71 |
| 4.2. Exploración de los usuarios finales y los intermediarios en el registro de inmuebles..... | 73 |
| 4.2.1. Usos en la administración gubernamental..... | 75 |
| 4.2.2. Usos por los servicios..... | 76 |

| | Pág. |
|--|-------------|
| 4.2.2.1. Servicios públicos, inmobiliarios y fomento | |
| Comunitario..... | 76 |
| 4.2.3. Usos por el servicio financiero..... | 77 |
| 4.2.3. Derechos de propiedad y seguridad crediticia..... | 79 |
| 4.2.4. Usos por las ONG..... | 80 |
| 4.2.5. Usos por el comercio..... | 81 |
| 4.2.7. Breve examen del mercado de intermediarios..... | 82 |
| 4.3. Derechos de propiedad en la celeridad: El alcance del marco | |
| Jurídico..... | 83 |
| CONCLUSIONES..... | 101 |
| RECOMENDACIONES..... | 103 |
| BIBLIOGRAFÍA..... | 105 |

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación plantea el análisis del Derecho Real como un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas substancialmente de orden público, establecen entre una persona (sujeto activo) y una cosa (objeto) una relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al uso y goce del derecho real.

Etimológicamente, patrimonio deriva de la voz patrimonium y significa bienes que el hijo tiene heredado de su padre o abuelo; es decir, el conjunto de bienes cuya propiedad era ejercida por el paterfamilias, y que se transmitían por sucesión. Pero este concepto tan restringido, no se mantuvo en vigencia durante mucho tiempo, pues tiempo después se amplió con la inclusión también de los derechos sobre las cosas materiales.

La Constitución Política de la República de Guatemala regula en el Artículo 39: “Propiedad Privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de los guatemaltecos.

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 por lo que son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

Los fraudes en compraventas de casas, terrenos y fincas en Guatemala incrementan de año en año, por lo que las autoridades del Registro de la Propiedad Inmuebles recomiendan inmovilizar los bienes para evitar ser víctimas de delincuentes.

La impunidad con la que actúan las redes de falsificadores de documentos principalmente de cédulas y escrituras públicas facilita la pérdida de propiedades que con grandes esfuerzos se adquieren. Se cree que toda la estructura y los procedimientos para hacer uso ilegal de las propiedades se dan fuera del Registro.

Por lo que al comprar o vender un bien se debe de tener mucho cuidado, ya que las formas de estafa son variadas. El ejemplo más común de compraventas fraudulentas son las transacciones de sitios baldíos que resultan fáciles, ya que no cuenta con construcción ni identificación alguna. Con la implementación de nueva tecnología en el Registro de la Propiedad, surge la posibilidad de inmovilización de propiedades la cual consiste en una garantía que el bien registrado no será objeto de ninguna transacción durante tres años, tiempo que dura la gestión. Pasado ese tiempo automáticamente la inmovilización dejará de surtir efecto, por lo que debe realizarse un nuevo trámite. Este es un trámite muy sencillo que sólo cuesta Q.60.00 y que da seguridad al patrimonio.

Puede demostrarse que los problemas de los sistemas de registro de la propiedad constituyen una preocupación mutua para una serie de áreas programáticas, es decir, que la estructuración de la propiedad es un tema que afecta a todos los sectores. El reconocimiento de esta interconexión o red de intereses mutuos debe ser utilizado para impulsar una clara coordinación de los esfuerzos y una coalición para fomentar la consecución de los propósitos. Específicamente, aunque quienes proponen la reforma desde un área programática determinada tienen pocas posibilidades y recursos para impulsar una acción de alto nivel, una comunidad de intereses en torno a la reforma de los sistemas de registro de la propiedad tendrá mucho más eco e influencia.

(ii)

Poner sobre el tapete la necesidad de realizar una reforma jurídica y judicial amplia podría permitir superar el embotellamiento que ha definido el ILD como la barrera sustancial para un progreso real. Además, esa comunidad de intereses permitiría establecer una mayor coordinación de los empeños y, por tanto, una utilización más eficaz de los recursos. La coyuntura histórica actual es correcta para una acción coordinada multisectorial para enfrentar un problema que es multifacético.

Las cosas y su apropiación, son elementos vitales para la vida del hombre, para su bienestar, para su cultura y moral. Pero ocurre que la apropiación y goce de una cosa por el hombre, supone la exclusión de la apropiación y goce de esa misma cosa por otros. En torno al derecho de las cosas gira la organización social y política de los pueblos, su estilo de vida, su filosofía. La protección de los derechos reales es una garantía básica del Estado de Guatemala, se protegen dentro de nuestra Constitución y el Código Civil desarrolla cuales son esos derechos que se protegen en relación a los bienes, lo que se desarrolla en el capítulo I de este trabajo de investigación.

Como parte del capítulo II, para los propietarios, se recomienda proteger la propiedad de bienes inmuebles con una inmovilización, la cual se puede dar hasta por tres años, y evitar así que el bien sea vendido o cedido. El problema de la tenencia y la propiedad de la tierra, es antiguo. Con la llegada de los conquistadores, las tierras americanas fueron arrebatadas a los habitantes del Nuevo Continente, la protección de los derechos reales es parte importante de las funciones que el Estado debe desarrollar y garantizar.

Una parte importante dentro del desarrollo de las funciones del Estado en torno a la propiedad es, la administración catastral, desarrollada en el capítulo III de este trabajo investigativo, que tiene como misión la puesta en funcionamiento de los procedimientos catastrales, así como la actualización de los documentos que de ellos resultan. El ministerio o entidad que tutela el catastro varía según el país y puede encontrarse en uno de los siguientes organismos: Ministerios de Agricultura, Obras

Públicas o Hacienda, Institutos Geográficos, Superintendencias de Catastro, o Dirección de Empadronamiento Inmobiliario y en el caso de Guatemala, son las municipalices las que se encargan de realizar el trabajo del registro catastral. En general en América Latina, la administración catastral consiste en establecer una estructura organizativa a través de la cual se permite implantar una normatividad técnica para los diferentes procesos catastrales.

Concluyendo dentro del capítulo IV, con el contexto histórico, social y actual de la importancia del Registro de la Propiedad Inmueble, que define el problema de la informalidad claramente en términos de derechos básicos y alivio de la pobreza. Al mismo tiempo, existe un creciente reconocimiento de las repercusiones de la era de la informática mundial en los sistemas de registro de la propiedad, la comprensión generalizada de los múltiples usos de los sistemas de información geográfica basados en el parcelamiento y el creciente impulso hacia la interconectividad y la normalización. La tecnología de la informática se utiliza cada vez más en el proceso de definición y documentación de los derechos de propiedad. La tecnología de la informática puede facilitar el acceso a los mercados (del lado oferta y del lado de la demanda) y, por tanto, habilitar a los pobres y al sector informal para compartir los beneficios del crecimiento económico. La tecnología de la informática puede canalizar y seguir con más precisión el suministro de servicios sociales y asistencia para el desarrollo.

CAPÍTULO I

1. Estudio de los derechos reales

1.1. Los derechos reales y la cuestión social

Las cosas y su apropiación, son elementos vitales para la vida del hombre, para su bienestar, para su cultura y moral. Pero ocurre que la apropiación y goce de una cosa por el hombre, supone la exclusión de la apropiación y goce de esa misma cosa por otros.

En torno al derecho de las cosas gira la organización social y política de los pueblos, su estilo de vida, su filosofía.

De un derecho absoluto e ilimitado como lo era la propiedad y los demás derechos reales en Roma, hoy día se reconocen límites y restricciones al mismo, a tal punto de ser concebido como relativo y limitado.

Estas restricciones surgieron con la concepción de estado social de derecho que pregona una superioridad de los intereses sociales ante los individuales. Así la misma Iglesia Católica, mediante sus encíclicas pregona que la propiedad debe cumplir una función social.

1.2. Los derechos reales

El Derecho Real es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas substancialmente de orden público, establecen entre una persona (sujeto activo) y una cosa (objeto) una relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al uso y goce del derecho real.

Las características de los derechos reales son:

- Es un derecho absoluto: es decir no reconoce límites. Hoy día se reconocen más límites a favor de la sociedad.
- Es de contenido patrimonial: solo importa aquello que sea susceptible de valoración económica. Los derechos reales conjuntamente con los derechos de créditos e intelectuales constituyen los derechos patrimoniales en nuestra legislación.
- Es un vínculo entre una persona y una cosa, y sólo a nivel subsidiario es un vínculo entre dos personas.
- Es una relación inmediata: pues el uso y goce de las cosas es de manera directa sin necesidad de ningún acto de terceros.
- Son *erga omnes*: se ejerce contra todos.
- Se rigen por el principio de legalidad, pues solo existen aquellos derechos reales creados por la ley.

Nuestro Código sigue una metodología moderna de división del mismo en 5 libros, legisla respecto de los derechos reales en su Libro II.

1.3. Teoría general del patrimonio, cosas - bienes

El Artículo 442 del Código Civil regula: “Son bienes las cosas que son o puedan ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles”, el Artículo 443 del mismo cuerpo legal establece: “(Cosas apropiables). Pueden ser objeto de apropiación

todas las cosas que no estén excluidas del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley”.

Etimológicamente, patrimonio deriva de la voz *patrimonium* y significa bienes que el hijo tiene heredado de su padre o abuelo; es decir, el conjunto de bienes cuya propiedad era ejercida por el *paterfamilias*, y que se transmitían por sucesión. Pero este concepto tan restringido, no se mantuvo en vigencia durante mucho tiempo, pues tiempo después se amplió con la inclusión también de los derechos sobre las cosas materiales.

Si analizamos, el concepto de patrimonio tiene dos elementos:

- Positivo: los bienes de una persona, es decir, su activo, sea material o inmaterial.
- Negativo: las cargas o deudas que gravan al patrimonio, es decir, su pasivo.

1.3.1. Características:

- Unidad e indivisibilidad del patrimonio: toda persona tiene un solo patrimonio, que es único es indivisible.
- El patrimonio es inseparable de la persona: del mismo modo que no se concibe la existencia de una persona sin patrimonio, el soporte de éste es necesariamente aquella de lo que se sigue la imposibilidad de disposición del patrimonio por la persona sino cuando se produce su desaparición por la muerte. Es decir, no existe patrimonio sin persona.

Los bienes, según los Artículos 442 y 444 del Código Civil, pueden ser de dos categorías:

- Los objetos incorporales o inmateriales, siempre que sean susceptibles de una valoración pecuniaria.
- Las cosas, es decir, los bienes corporales o materiales.

Los bienes son el género y las cosas son una de las especies de bienes, pues toda cosa es un bien, pero no todo bien es una cosa.

1.4. Clasificación de las cosas

Analizando las doctrinas civilistas y distintos autores, se puede concluir que las cosas pueden ser:

- Cosas muebles e inmuebles.
- Cosas consumibles y no consumibles.
- Cosas fungibles y no fungibles
- Cosas principales y accesorias
- Cosas en el comercio y fuera del comercio
- Cosas divisibles y no divisibles

1.5. Protección de los derechos reales

La protección de los derechos reales es una garantía básica del Estado de Guatemala, se protegen dentro de nuestra Constitución y el Código Civil desarrolla cuales son esos derechos que se protegen en relación a los bienes.

La Constitución Política de la República de Guatemala regula en el Artículo 39: “Propiedad Privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de los guatemaltecos.

Así el Artículo 464 del Código Civil establece: “(Contenido del derecho de propiedad). La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”.

1.6. Los bienes en relación a quienes pertenecen

1.6.1. Bienes de dominio público

Regula el Artículo 459 del Código Civil: “(Bienes nacionales de uso no común). Son bienes nacionales de uso no común: 1o. Los que están destinados al servicio del Estado, de las municipalidades y de las entidades estatales descentralizadas, y los demás que constituyen su patrimonio; 2o. Los de uso público, cuando dejen de serlo de hecho o por virtud de una ley; 3o. Los ingresos fiscales y municipales; 4o. El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales antes de ser extraídos, así como cualquiera otra sustancia orgánica o inorgánica del subsuelo; 5o. Los terrenos baldíos y las tierras que no sean de propiedad privada; 6o. Los que habiendo sido de propiedad particular queden vacantes, y los que adquieran el Estado o las municipalidades por

cualquier título legal; 7o. Los excesos de propiedades rústicas o urbanas, de conformidad con la ley; y 8o. Los monumentos y las reliquias arqueológicas”.

La principal característica de los bienes de dominio público del estado, es su destino. Son bienes que están destinados al uso y goce de todos los habitantes de la república, dentro de los límites establecidos por la reglamentación correspondiente.

Las consecuencias de ser un bien de dominio público son:

- Imprescriptibles: es decir, no pueden ser adquiridos por la prescripción adquisitiva, o sea de usucapión.
- Inalienables: no pueden ser transmitidas a otra persona u estado. Sin embargo, puede dejar de ser de dominio público, mediante el procedimiento que se llama desafectación y de esta manera se torna inalienable.
- Inembargables: no se puede decretar el embargo preventivo o ejecutivo sobre bienes de dominio público del estado. El embargo es una medida cautelar decretada judicialmente y que tiene por finalidad tomar indisponible uno o varios bienes con el objeto de precautar un derecho.

1.6.2. Bienes del dominio privado del Estado de Guatemala

Regula el Artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala: “Reservas territoriales del Estado. El Estado se reserva el dominio de una faja terrestre de tres kilómetros a lo largo de los océanos, contados a partir de la línea superior de las mareas; de doscientos metros alrededor de las orillas de los lagos; de cien metros a cada lado de las riberas de los ríos navegables; de cincuenta metros alrededor de las fuentes y manantiales donde nazcan las aguas que surtan a las poblaciones. Se exceptúan de las expresadas reservas: a) Los inmuebles situados en zonas urbanas; y

b) Los bienes sobre los que existen derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, con anterioridad al primero de marzo de mil novecientos cincuenta y seis. Los extranjeros necesitarán autorización del Ejecutivo, para adquirir en propiedad, inmuebles comprendidos en las excepciones de los dos incisos anteriores. Cuando se trate de propiedades declaradas como monumento nacional o cuando se ubiquen en conjuntos monumentales, el Estado tendrá derecho preferencial en toda enajenación”.

La naturaleza de estos bienes deriva de la exclusividad de la propiedad y tienen en común con los bienes de dominio público del estado, la calidad de ser imprescriptibles, no obstante pueden ser enajenados y son embargables.

1.6.3. Cosas susceptibles de apropiación privada

El Artículo 125 de nuestra Constitución regula: “Explotación de recursos naturales no renovables. Se declara de utilidad y necesidad públicas, la explotación técnica y racional de hidrocarburos, minerales y demás recursos naturales no renovables. El Estado establecerá y propiciará las condiciones propias para su exploración, explotación y comercialización” además el mismo cuerpo legal establece en el Artículo 128: “Aprovechamiento de aguas, lagos y ríos. El aprovechamiento de las aguas de los lagos y de los ríos, para fines agrícolas, agropecuarios, turísticos o de cualquier otra naturaleza, que contribuya al desarrollo de la economía nacional, está al servicio de la comunidad y no de persona particular alguna, pero los usuarios están obligados a reforestar las riberas y los cauces correspondientes, así como a facilitar las vías de acceso”.

Los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles. Pueden aprovecharse de ellos todos los habitantes, con las restricciones establecidas por las leyes internas, pero para aprovechamientos especiales se necesita una concesión otorgada con los requisitos que establecen las leyes respectivas.

Los bienes que constituyen el patrimonio del Estado de Guatemala, de los municipios y de las entidades estatales descentralizadas, están sujetos a las leyes especiales y subsidiariamente a lo dispuesto en el Código Civil.

Cuando se trate del traspaso de los bienes del dominio público de uso común al patrimonio del Estado o de los municipios, debe hacerse llenando los trámites que señalan las leyes y reglamentos respectivos en nuestro país.

1.6.4. Los bienes municipales

El Artículo 260 de la Constitución Política de la República de Guatemala regula: “Privilegios y garantías de los bienes municipales. Los bienes, rentas, arbitrios y tasas son propiedad exclusiva del municipio y gozarán de las mismas garantías y privilegios de la propiedad del Estado”.

Bienes públicos municipales, son los que cada municipio ha destinado al uso y el goce de todos sus habitantes. Bienes privados municipales, son los demás, respecto de los cuales cada municipio ejerce dominio, sin estar destinados a dicho uso y goce. Pueden ser enajenados en el modo y la forma establecidos por la Ley.

1.7. La posesión

1.7.1. Generalidades

La posesión no es un derecho real, pero es importante su estudio por las siguientes razones:

- La posesión es una forma de adquisición del dominio y de otros derechos reales, así como de su pérdida.

- Es el modo de ejercer ciertos derechos reales.
- Está protegida jurídicamente.
- Es una rama importante de la doctrina, el fundamento de la propiedad está en la posesión.
- La posesión de buena fe suple el título de propiedad en algunas situaciones.

1.7.2. Concepto de posesión

Posesión es el poder físico (relación de hecho) entre una persona y una cosa, en virtud del cual esta persona ejerce sobre la cosa las facultades inherentes al dominio (dominación).

Habrá posesión de las cosas cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad.

Regula el Artículo 612 del Código Civil: “(Concepto de la posesión). Es poseedor, el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio”.

1.7.3. Posesión en las doctrinas de Savigny y de Ihering

Dos doctrinas centran el estudio de los elementos de la posesión y son:

- Teoría subjetiva: su autor es Savigny, para esta teoría la posesión tiene tres elementos:

- *Corpus*.
- *Animus* genérico.
- *Animus dominis*.

Lo sustancial de esta teoría es el *animus dominis*, es decir, la intención de tener la cosa como suya. Para la teoría subjetiva, el que carece del elemento intelectual solo es un mero tenedor, y por tanto desprovisto de la protección de las acciones posesorias.

- Teoría objetiva: su autor es Ihering y se basa en la crítica de la anterior. Para este autor la prueba de la existencia del *animus dominis* es prácticamente imposible, por lo que es un elemento superfluo. Lo que importa es el *corpus*. Para esta teoría posesión y tenencia son una sola cosa. Lo que se distingue es la posesión originaria y la posesión derivada.

La posesión es un derecho, ya que para él, el derecho no es sino el interés jurídicamente protegido.

1.7.4. Poseedor Inmediato – poseedor mediato

El poseedor temporal en virtud de un derecho es poseedor inmediato, correspondiendo la posesión mediata a quien le confirió tal derecho.

No es poseedor quien ejerce el poder sobre la cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de la misma y la retiene en provecho de éste en cumplimiento de las instrucciones que de él ha recibido. Tampoco es poseedor el que tiene la cosa o disfruta del derecho por actos meramente facultativos o de simple tolerancia, concedidos o permitidos por el propietario.

1.7.5. Objeto de la posesión: cosas susceptibles de posesión

La primera observación que se hace es que sólo se puede poseer cosas, es decir, los bienes corporales, pues la posesión presupone el poder físico sobre la cosa. No obstante, no basta que sea una cosa, además debe estar en el comercio, es decir, su venta y circulación sea libre. Esto implica que no esté prohibido, no sea inmoral ni contrario a las buenas costumbres.

Regula el Artículo 616 del Código Civil: "(Bienes objeto de la posesión). Sólo pueden ser objeto de posesión los bienes corporales y los derechos que sean susceptibles de apropiación. La posesión de los derechos se rige por las mismas disposiciones que regulan la de las cosas corporales".

1.7.6. Poseedor de buena y mala fe

La buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio, dura mientras las circunstancias permiten al poseedor presumir que posee legítimamente, o hasta que es citado en juicio.

Regula el Artículo 624 del Código Civil: "(Efectos de la posesión de buena fe). El poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio, goza de los derechos siguientes: 1o. Hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no sea interrumpida; 2o. De que se le abonen todos los gastos necesarios y útiles, teniendo derecho de retener la cosa poseída hasta que se haga el pago; 3o. Retirar las mejoras voluntarias, si no se causa daño en el bien mejorado, o reparando el que se cause al retirarlas; 4o. Que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de frutos naturales y civiles que no haga suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión, teniendo derecho al interés legal sobre el importe de esos gastos desde el día en que los haya hecho; 5o. No ser desposeído de la cosa,

si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio; 6o. Ser preferido a cualquier otro que la pida con igual derecho, excepto el caso en que deba darse posesión indivisa; 7o. Servirse de la posesión como medio para adquirir el dominio por prescripción; y 8o. Ser considerado dueño de los muebles que posee”.

Al contrario es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; y también el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. El poseedor de mala fe está obligado a la devolución del bien que ha poseído y de sus frutos, o al valor de éstos estimado al tiempo que los percibió o los debió percibir; y a responder de la pérdida o deterioro de la cosa, sobrevenidos por su culpa o por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que pruebe que tal pérdida o deterioro se habría causado aunque la posesión la hubiere tenido el propietario.

1.8. Derecho de propiedad

Todo derecho real puede ser creado por la ley, garantizando la propiedad privada cuyo contenido y límites deben ser establecidos en la ley atendiendo a su función económica y social, a fin de hacerlo accesible para todos. La propiedad es inviolable y existe un vínculo jurídico entre la persona y la cosa.

1.8.1. El dominio y la cuestión social

A pesar de las vicisitudes por las que ha pasado la propiedad individual, las corrientes que la combaten no llegan al extremo de sostener la conveniencia de su abolición absoluta.

La solución que propugna la colectividad tampoco pretende tal cosa y la evolución marcha por etapas en las cuales lo más resaltante son las limitaciones cada vez mayores que se imponen al dominio. Los más vastos proyectos de reforma no se

elaboran sobre la base de la supresión de la propiedad individual sino sobre la de una diversa relación entre los varios tipos de economía y en la constitución de un sistema de limitaciones impuestas al propietario.

1.8.2. El derecho de propiedad en los documentos pontificios

La doctrina cristiana pone especial énfasis en la afirmación del destino común de los bienes exteriores, cuyo fin primordial consiste en satisfacer las necesidades humanas.

Si analizamos la Encíclica *Rerum Novarum* de León XIII se puede concluir que, el derecho de propiedad individual no emana de las leyes humanas, sino de la naturaleza misma: la autoridad pública no puede por tanto, abolirla; solo puede atemperar su uso y conciliarlo con el bien común.

1.9. El dominio en el Código Civil

La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes. El propietario, en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajos de explotación industrial, está obligado a abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino.

Según el Artículo 468 del Código Civil: “Defensa de la propiedad. El propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, sin antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio”.

El propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador.

Sobre las limitaciones a la propiedad el Artículo 473 del mismo cuerpo legal establece: “Subsuelo y sobresuelo. La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, hasta donde sea útil al propietario, salvo disposiciones de leyes especiales”.

En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que debiliten el suelo de la propiedad vecina, sin que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño ulterior teniendo el derecho de obligar a los vecinos propietarios o poseedores, al deslinde y al amojonamiento; y según la costumbre del lugar y la clase de propiedad, a construir y a mantener a prorrata las obras que los separen.

El Código Civil en el Artículo 477 establece: “Construcciones cerca de edificios públicos. Nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas fuertes, fortalezas y edificios públicos sino sujetándose a las condiciones exigidas en los reglamentos respectivos” pero las servidumbres establecidas por utilidad pública o comunal respecto de construcciones o plantaciones, para mantener expedita la navegación de los ríos o la construcción o separación de las vías públicas o para las demás obras comunales de esta clase se determinan y resuelven por leyes y reglamentos especiales y, a falta de éstos, por las reglas establecidas en el Código Civil.

No se puede construir a menos de dos metros de distancia de una pared ajena o medianera, aljibes, pozos, cloacas, letrinas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos ni depósitos de agua ni de materias corrosivas, sin construir las obras de resguardo necesarias, y con sujeción a cuantas condiciones se prevengan en los reglamentos de policía y de sanidad, prohibiéndose depositar materias inflamables o explosivas salvo que lo establezcan reglamentos especiales; e instalar máquinas y fábricas para trabajos industriales que sean peligrosos, nocivos o molestos. No se puede poner contra una pared medianera que divida dos predios de distinto dueño, ninguna acumulación de basura, tierra, estiércol u otras materias que puedan dañar la salubridad de las personas y la solidez y seguridad de los edificios; no se pueden

plantar árboles cerca de una propiedad ajena, sino a distancia no menor de tres metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes, y de un metro si la plantación es de arbustos o árboles pequeños.

La ley protege los predios o la propiedad en el Artículo 484 del Código Civil, de la siguiente forma: “Obra peligrosa. Si un edificio o pared amenazare peligro, podrá el propietario ser obligado a su demolición o a ejecutar las obras necesarias para evitarlo. Si no cumpliere el propietario, la autoridad podrá hacerlo demoler a costa de éste. Lo mismo se observará cuando algún árbol amenazare caerse”.

1.9.1. Características

- Plenitud: sirve para expresar el sentido comprensivo del derecho de propiedad y en cuya virtud al propietario le es lícito ejercer todas las facultades que no estén prohibidas por ley.
- Autonomía: significa que no existe un derecho mayor que él.
- Exclusividad: El dominio de la cosa corpórea, se presume exclusivo e ilimitado, hasta prueba en contrario y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, y de las restricciones establecidas por la ley, sea en razón de vecindad, impuestos, prohibiciones municipales, expropiación por causa de utilidad pública, o interés social, u otras limitaciones legales.
- Perpetuidad: El dominio es perpetuo, y subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él. El propietario no deja de serlo, aunque no ejerza ningún acto de propiedad, o esté en la imposibilidad de hacerlo, y aunque un tercero los ejerza con su consentimiento o contra su voluntad, a no ser que haya dejado que un tercero adquiriera la cosa por prescripción.

1.9.2. Facultades que comprende

- *Jus utendi*: facultad de usar y gozar de los bienes siempre dentro de los límites legales.
- *Jus fruendi*: derecho a recibir los frutos.
- *Jus abutendi*: derecho a abusar de la cosa.
- *Jus disponendi*: facultad de disponer o enajenar.
- *Jus judicati*: facultad de demandar (acción reivindicatoria).

1.9.3. Extensión material del dominio (espacio aéreo – subsuelo – superficie)

La propiedad abarca todas las facultades posibles. No se las puede enumerar en la definición porque constituye un señorío general del que forman parte todos los poderes imaginables que son las manifestaciones de su plenitud. El dominio no puede definirse por la sus facultades.

1.10. Garantías del derecho de propiedad

1.10.1. Frente a los particulares

Adquiere eficacia mediante el otorgamiento de las acciones que el propietario puede hacer valer (*Jus vindicandi*: acción reivindicatoria y acción negatoria). Las acciones reales o petitorias, y acciones posesorias confieren al propietario una sólida y

eficaz defensa contra los ataques ilegítimos a que está expuesto en sus relaciones contra terceros.

1.10.2. Frente al poder público

La propiedad no carece de protección frente al Estado. Es verdad que el Estado con frecuencia se ve en la obligación de ocupar o autorizar la ocupación de bienes pertenecientes a los particulares, para la mejor realización de sus fines, pero está obligado a pagar un precio justo y en la forma que se establece previamente.

Son situaciones en las cuales los intereses legítimos de los particulares resultan lesionados por la acción del Estado, pero la propiedad conserva su plenitud.

1.10.3. Expropiación

Constituye una forma de limitación del derecho de propiedad cuyos antecedentes se encuentran en las prácticas más antiguas. Requisitos para la expropiación:

- Debe existir una ley, y
- Una justa y previa indemnización

1.10.4. Fundamentos

- Teorías de la reserva: para esta teoría el fundamento se encuentra en la organización de la primitiva propiedad colectiva.

- Teoría del dominio eminente del Estado: considera que el poder de expropiación es un atributo que corresponde al Estado como emanación de la soberanía que ejerce dentro del territorio sometido a su jurisdicción. La venta forzosa a través del Estado.
- Teoría de la colisión de derechos: el fundamento de la expropiación se encuentra en la primacía del interés general sobre el particular; es un dogma el que proclama que el interés particular jamás primará sobre lo general.
- Teoría del consentimiento presunto: los miembros de una determinada colectividad se acogen a ella y de ella se benefician, aceptando implícitamente la expropiación que la colectividad impone.
- Teoría fines del estado: cualquier acto realizado por el Estado a favor del bien común.

1.10.5. Naturaleza jurídica o importancia de la expropiación

No existe acuerdo entre los tratadistas respecto de la naturaleza jurídica de la expropiación. Es una institución que ofrece características especiales, a tal punto que se la considera tanto de derecho privado como de derecho público, los autores defienden tesis diferentes, bajo la influencia de sus particulares especialidades.

1.11. De la propiedad privada de inmuebles

Los modos de adquirirla:

- Contrato
- Accesión
- Usucapión
- Sucesión

1.11.1. Contrato

El Artículo 460 del Código Civil regula: “Bienes de propiedad privada. Son bienes de propiedad privada los de las personas individuales o jurídicas que tienen título legal”.

La propiedad de bienes inmuebles se transmite por contrato. Los títulos translativos de dominio están sujetos a la toma de razón en el Registro de Inmuebles para que produzcan efectos respecto de terceros.

La transmisión, salvo declaración contraria, comprende los accesorios del inmueble existentes en el momento de la transferencia. Los objetos, que por efecto de ella, se entreguen al adquirente, o los que pasasen a poder de terceros, se regirán por las reglas generales sobre posesión de las cosas muebles. La inscripción no impide las acciones que procedan entre enajenante y adquirente para recuperar la cosa, ni tampoco las dirigidas contra terceros en los casos de anotación preventiva, respecto a los derechos constituidos después de ésta.

1.11.2. La inscripción registral

Los contratos deben ser hechos en escritura pública, los títulos traslativos de dominio están sujetos a la toma de razón en el Registro de la Propiedad Inmueble. Instituido como parte de los Registros Públicos del Estado, al solo efecto de dar publicidad a la transferencia respecto de terceros, el dominio es adquirido entre las partes por la tradición que es la transferencia de la posesión. A los efectos de la inscripción de la transferencia entre las partes adquiere mayor relevancia referido a la prioridad que la inscripción otorga, solo el contrato tiene la virtualidad de probar la transferencia entre las partes.

1.11.3. Valor de la inscripción

La inscripción no impide las acciones que procedan entre enajenante y adquirente para recuperar la cosa, ni tampoco las dirigidas contra terceros en casos de anotación preventiva, respecto a los derechos constituidos después de ésta.

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 por lo que son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

En el Registro se Inscribirán:

- Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos:
- Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo,

uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles (entre ellos la inmovilización voluntaria de bienes inmuebles y sus modificaciones): y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos:

- La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
- Las actas y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales:
- Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal: y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;
- Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes;
- Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
- Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
- La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
- La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;

- La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes.
- Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y
- Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

Se inscribirán asimismo en el Registro de la Propiedad, los instrumentos o títulos expresados anteriormente, otorgados o expedidos en país extranjero, que reúnan los requisitos necesarios para hacer fe en juicio, y las providencias o sentencias firmes pronunciadas en el extranjero, cuando se hayan mandado cumplimentar por los tribunales de la República de Guatemala y éstos afecten derechos reales.

La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Los registradores realizarán toda inscripción, anotación o cancelación, dentro del término de ley, contado desde la fecha de recepción del documento. Si éste diere lugar a varias de las operaciones antes indicadas, el término se podrá ampliar. Ahora bien, si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual debe devolver al interesado, expresando la hora y fecha de recepción en el Registro, así como la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción.

1.11.4. Forma de determinar la prioridad entre dos inscripciones

Para determinar la prioridad entre dos o más inscripciones de una misma fecha, relativas al mismo bien, se atenderá a la hora de presentación en el Registro de los títulos respectivos.

Se considerará como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de la presentación que deberá constar en la inscripción misma.

Regula el Artículo 1141 del Código Civil: “Entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega del título en el Registro” y el Artículo 1142 del mismo cuerpo legal: “Si se presentare el mismo día al Registro, despacho que contenga ordeno mandamiento judicial de anotación de demanda o embargo y testimonio de escritura pública de actos o contratos que afecten a los mismos bienes o derechos, se atenderá a la hora de entrega de los documentos. Si fueren presentados aun mismo tiempo, tendrá preferencia el documento que sea anterior de acuerdo a la numeración del libro de entregas del Registro. En tales casos, el registrador hará las inscripciones y anotaciones que procedan en la forma indicada con anterioridad. Si el interesado no estuviere conforme con lo actuado, podrá proceder de conformidad con el Artículo 1164 de este Código”.

1.11.5. Modos de perder el dominio de un inmueble

Se pierde el dominio de los inmuebles:

- Por su enajenación;
- Por transmisión o declaración judicial;

- Por ejecución de sentencia;
- Por expropiación; y
- Por su abandono declarado en escritura pública, debidamente inscrita en el Registro de Inmuebles, y en los demás casos previstos en la ley (casos de cambios de adjudicatarios cuando el bien aún no está inscrito).

1.11.6. De las restricciones y límites al dominio

Todo acto jurídico que cercene alguna de las facultades que la ley garantiza al propietario constituye una restricción impuesta a la libre disposición jurídica de la propiedad. Las restricciones y límites al dominio constituyen el régimen normal de la propiedad inmueble, no así las servidumbres, que establecen un régimen de excepción.

El Código Civil asegura al propietario la posibilidad de realizar actos de disposición, sea a título oneroso o gratuito.

1.11.6.1. Restricciones a la disponibilidad material

Impide al propietario disponer de actos materiales sobre sus bienes (derecho de vecindad).

El propietario está obligado en los trabajos de explotación industrial, a abstenerse de todo exceso contra la propiedad de los vecinos y no podrá expedir humo, molestias y ruidos, comprende:

- Árboles y arbustos: el propietario de una heredad no puede tener en ella árboles sino a distancia de 3 metros de la línea divisoria con el vecino, sea la propiedad de este predio rústico o urbano, cerrado o no. No podrán tenerse arbustos sino a distancia de 1 metro.
- Paso obligatorio: si entre una finca y un camino público faltase la necesaria comunicación para una explotación regular, podrá el propietario de la finca encerrada exigir de los vecinos que toleren, mientras sea necesario, el uso de sus predios para establecer dicha comunicación, la dirección del paso obligatorio y las extensión del uso deberán fijarse judicialmente.
- Régimen de las aguas: las aguas pluviales pertenecen a los dueños de las heredades donde cayesen o donde entrasen y pueden disponer libremente de ellos, o desviarlos en detrimento de los terrenos inferiores, si no hay derecho adquirido en contrario.
- Derecho de construir: todo propietario debe mantener sus edificios de manera que la caída, o los materiales que de ellos se desprenden, no puedan dañar a los vecinos o transeúntes bajo la pena de satisfacer los daños que por su negligencia causare. Demanda de interdicto de obra nueva o peligrosa.
- De la demarcación de predios: El propietario de una heredad puede obligar al dueño del predio lindero a proceder con él a la demarcación de los dos predios, y a renovar mojones destruidos repartiéndose los gastos entre los propietarios colindantes.
- Acción de deslinde: la acción de deslinde tiene por antecedente indispensable la contigüidad de predios no separados por edificios, muros

o cercas u otras obras permanentes, a no ser que las cercas hayan sido removidas por uno de los vecinos.

- Derecho de cercar: todo propietario titular de un derecho real tiene facultar para cercar su propiedad.

CAPÍTULO II

2. Protección del derecho de propiedad

Los fraudes en compraventas de casas, terrenos y fincas en Guatemala incrementan de año en año, por lo que las autoridades del Registro de la Propiedad Inmueble, recomiendan inmovilizar los bienes para evitar ser víctimas de delincuentes.

2.1. Cómo trabajan

La falsificación de la cédula de vecindad es el inicio de la estafa al comprador de un lote o una casa, ya que el documento es indispensable para la compra-venta de un bien inmueble. Los estafadores cambian la fotografía del verdadero dueño de la propiedad y se hacen pasar por él.

Otro de los métodos es alquilar las viviendas, y tras conseguir los datos del propietario, se hacen pasar por los dueños, ofrecen la casa y la enseñan a los posibles compradores. Luego de realizar la operación, desaparecen, los métodos utilizados por estos grupos varían y cada vez son más sofisticados.

Según el Departamento de Planificación del Ministerio Público, la Fiscalía también reconoce que se investiga la participación de al menos 20 notarios en los distintos casos de fraude, pero a la vez se señala que muchos abogados han sido tomados por sorpresa por estos delincuentes. Cuando el supuesto propietario acude ante un abogado con su cédula, lo único que la ley le pide al abogado que haga es acudir al Registro de la Propiedad Inmueble, para verificar si el bien que se va a negociar está a nombre de la persona que dice ser la dueña, y tras constatar esto, no queda más que realizar el traspaso, dice el Fiscal.

Es de conocimiento público que por esta razón, la Fiscalía pidió al Colegio de Abogados y Notarios girar una circular en donde se indica a los agremiados que deben aumentar los requisitos necesarios para realizar las operaciones de compra-venta. Entre éstos, se pide los abogados verificar el asiento de las cédulas en las municipalidades correspondientes y que, además de las firmas del comprador y vendedor, se pida la impresión dactilar de los mismos.

2.2. Evitar ser víctima

El desarrollador y asesor de proyectos inmobiliarios Ángel Rivera señala que los interesados en adquirir una propiedad deben dirigirse a expertos, para que sean ellos quienes les orienten sobre los procedimientos que se deben seguir, así como a abogados que se dediquen a esa materia.

Investigación y desconfianza, además, se recomienda, por expertos, a la población seguir la pista de las cédulas de las personas que realizan la venta, así como de los títulos de propiedad, y señala que de ser necesario se debe remontar la investigación al siglo XIX.

Para los propietarios, se recomienda una inmovilización de la propiedad, la cual se puede dar hasta por tres años, y evitar así que el bien sea vendido o cedido. El problema de la tenencia y la propiedad de la tierra, es antiguo. Con la llegada de los conquistadores, las tierras americanas fueron arrebatadas a los habitantes del Nuevo Continente.

2.3. Sectores seleccionados

Si bien las estafas ocurren en todo el país, los lugares más recurrentes son San Cristóbal, Mixco; áreas de Villa Nueva; carretera a El Salvador y zonas cercanas a Antigua Guatemala.

La registradora general de la Propiedad Inmueble, Arabella Castro, expuso que la mejor forma de proteger el bien es mediante un documento de inmovilización, el cual no permite traspasos sin el consentimiento del auténtico propietario, quien ha sido identificado por su huella digital. Castro indicó que han tomado medidas para evitar estafas, entre las cuales destaca la instalación de una máquina que asigna los expedientes a los registradores para evitar acuerdos de éstos con los delincuentes.

También se exige al notario una fotocopia de la cédula del vendedor, para que el Ministerio Público cuente con una foto de quien hace el negocio. Desde el mes de enero de dos mil seis se puso a disposición de usuarios el servicio de una página en la Internet para constatar la legitimidad de las escrituras.

Se reportan casos en que los compradores hasta han construido casas, y luego aparece el propietario legítimo del terreno.

2.4. Evitar riesgos

Autoridades recomiendan a propietarios y notarios tomar precauciones:

- A compradores se aconseja verificar con vecinos de la propiedad a comprar sobre el historial de ésta y a quién pertenece.
- A los notarios, corroborar los datos en las municipalidades y constatar que los razonamientos del Registro de la Propiedad sean legítimos.

- Ratificar los protocolos para evitar falsificaciones. Además, no enviar testimonios transcritos y verificar, donde corresponda, los poderes otorgados.
- A propietarios, efectuar el trámite de inmovilización del inmueble en el Registro de la Propiedad, para imposibilitar la venta del bien.
- Para evitar fraudes en la compra-venta de propiedades se utiliza la huella dactilar del propietario del terreno, o bien inmueble, tanto para su registro como para solicitar su cancelación, previo al fin del plazo.
- Un notario deberá realizar una escritura pública, teniendo a la vista la certificación emitida por el Registro de la Propiedad de Inmueble, en donde indique: Nombre del propietario y datos personales, datos registrales de la propiedad a inmovilizar, la firma del propietario y su huella dactilar.

2.5 Iniciativa Intercumbres sobre Sistemas de Registro de Propiedad (ISRP)

2.5.1. El problema de la informalidad

En América Latina y el Caribe, el sector informal es una parte masiva e importante del panorama económico. Los asentamientos ilegales y los vendedores ambulantes no estructurados se suman a la informalidad menos evidente de las pequeñas empresas y los hogares no pobres, para constituir una porción sustancial de la economía. Las cifras son abultadas y desconcertantes. Se ha demostrado que las cifras reflejan un recurso económico en gran medida no explotado y que la falta de estructuración es un obstáculo fundamental para el alivio de la pobreza. Sin embargo, el

avance ha sido lento y limitado hacia la inclusión del sistema informal en el proceso de crecimiento económico y desarrollo.

La magnitud de la informalidad en los países latinoamericanos se debe por la importancia en que el Estado ha puesto la propiedad, la población y la economía. Las Propiedades, la población (% de la fuerza de trabajo urbana), la importancia económica (actividad informal % del PIB) y la importancia económica (valor monetario de los activos) en países como Perú, Colombia, Haití y Guatemala fueron parte del análisis de la cumbre sobre Sistemas de Registro de Propiedad que según se discutió se encuentran de la siguiente forma:

En propiedades en el orden expresado de países en el párrafo anterior es de 1,6 millones (urbano), 3,1 millones (total), 350.000 (urbano), 450.000 (Ciudad de Guatemala), la población 39%, 27%, no existe estadística y 40%, el caso la importancia económica 60%, 35%, no existen estadísticas y 50%, y según el valor monetario de los activos estos ascienden a US\$ 74.000 millones, no existen datos, US\$ 5.200 millones y sobre nuestro país no hay registro de datos.

La propiedad informal rural sigue representado más del 50% en muchos países y alcanza al 90% o más en varios, como Haití, donde el 97% de las propiedades rurales no tienen derechos formales, cifra que en Guatemala alcanza al 95%.

La complejidad de la situación de tenencia de la tierra en América Latina y el Caribe es tan sorprendente como la magnitud del problema. La superposición a lo largo de los años de regímenes formales, informales y consuetudinarios de tenencia de la tierra que se superponen y difieren entre sí en cuanto a su validez relativa es fuente de estancamiento socioeconómico y de conflictos, con frecuencia violentos.

El informe de la cumbre concluyo que se calcula que el valor de la tierra y los bienes inmuebles de propiedad informal en América Latina supera los US\$ 1,6 billones.

Holden y Rajapatirana afirman que "la inseguridad de los derechos de propiedad, la insuficiencia de los mecanismos de solución de conflictos, una normativa engorrosa y sistemas legales poco funcionales sofocan la movilidad y la distribución de la riqueza y el poder"¹. Esta exposición de los problemas que constituyen el núcleo de la propiedad informal refleja el carácter complejo y multifacético de la relación entre los sistemas de registro de la propiedad, el alivio de la pobreza y el crecimiento económico. Sin duda, la inadecuada evolución de los sistemas de tenencia en América Latina y el Caribe es la fuente principal de la informalidad. En tal sentido, los problemas que plantean los sistemas de registro de la propiedad y los enfoques encaminados a resolverlos constituyen el núcleo de trabajo de los Estados.

Los efectos de la eliminación de la barrera de la formalización son:

- Reconocimiento de una libertad básica,
- Mayor integración a la sociedad;
- Apertura de oportunidades: crédito, inversión, empleos e ingresos, y
- Mejoramiento de la calidad de vida.

2.5.2. Los persistentes problemas de los sistemas de registro de la propiedad

Los sistemas de registro de la propiedad hacen referencia a la legislación que define las opciones de tenencia de la tierra, las forma de propiedad de los bienes muebles y de las empresas; la asignación de derechos de propiedad en sus distintas formas; las instituciones que registran, autentican y hacen cumplir esos derechos, y todos los elementos complementarios que inciden en la capacidad de realizar transacciones con bienes.

¹ Holden Sarta & Rajapatirana Paul, **Unshackling the private sector a Latin American story**, pág. 130.

A continuación se listan los problemas más graves y persistentes de los sistemas de registro de la propiedad en la región de América Latina y el Caribe.

- Gran número de propietarios informales y de empresas comerciales informales; sistemas de administración de la tierra complejos y anticuados que limitan la transparencia, exageran los costos de las transacciones, detienen el ritmo de la formalización y obstaculizan el acceso a la tierra de acuerdo con las leyes del mercado la centralización de la autoridad y del acceso limitan el uso e incrementa los costos la mujer ha visto especialmente dificultado su acceso a los sistemas formales debido a barreras culturales, institucionales y educativas.
- La persistente inseguridad de los derechos de propiedad de los indígenas carece de una atención y solución sistemáticas, lo que con frecuencia da lugar a conflictos violentos inexistencia de mecanismos adecuados para la solución de conflictos que permitan el acceso de todos los segmentos de la sociedad y que tengan en cuenta las normas consuetudinarias e informales en materia de derechos de propiedad.
- La insuficiencia y el desorden de la información sobre derechos de propiedad y características de la tierra determinan que no existan bases de información adecuadas para la gestión de los recursos y la buena administración.

En el contexto de un crecimiento económico mundialmente integrado y basado en el mercado y del empeño por erradicar la pobreza y la discriminación, el obstáculo que plantean estos problemas generalizados resulta cada vez más evidente, inclusive para el sector estructurado de Guatemala.

2.5.3. La perfección y aceleración de los sistemas de acción

En abril de 1998, los Jefes de Gobierno de 34 Estados de las Américas se reunieron en Santiago de Chile y acordaron un "Plan de Acción para fortalecer los mercados y profundizar la democracia mediante una segunda generación de reformas. La primera generación de reformas comportó cambios a nivel macroeconómico que incluían reformas básicas de los sectores fiscales y monetarios, la liberalización del comercio y la privatización de las empresas del Estado. La segunda generación de reformas incluye la profundización de la primera generación de reformas y la introducción de "reformas a nivel microeconómico para hacer sostenibles los cambios generados por la primera ronda de reformas"². Entre las reformas fundamentales de segunda generación cabe mencionar la modificación del contexto jurídico e institucional que define los derechos de propiedad.

De los cuatro conjuntos de problemas abordados en el Plan de Acción de la Cumbre de Santiago, el alivio de la pobreza (formalmente denominado "Erradicación de la pobreza y la discriminación") es el más directamente relevante a la labor que se esboza en este plan estratégico. En el contexto del alivio de la pobreza, la iniciativa sobre registro de la propiedad establece un temario para fortalecer los sistemas de registro de la propiedad en el continente. En primer lugar, los 34 presidentes acordaron hacer más eficaces los procesos de adjudicación, título y registro de los derechos de propiedad.

2.5.4. Iniciativa de la Cumbre sobre registro de la propiedad

Los gobiernos:

- Racionalizarán y descentralizarán

² Holden y Rajapatirana, **Ob. Cit**; pág. 135.

- Adoptarán procedimientos transparentes y sencillos
- Divulgarán información
- Utilizarán, siempre que sea posible, tecnologías de punta
- Incorporarán nuevos mecanismos para la solución de controversias
- Evitarán la superposición de tarifas administrativas.

Luego, los 34 presidentes acordaron acelerar el progreso con un mayor empeño de las instituciones donantes.

2.5.5. Iniciativa de la Cumbre sobre registro de la propiedad

Los gobiernos:

- Recomendarán que las instituciones multilaterales y bilaterales de cooperación robustezcan sus programas de asistencia financiera y técnica
- Intercambiarán información sobre experiencias
- Simplificarán los procedimientos de registro de la propiedad
- Garantizarán el acceso de los pobres a estos sistemas

Finalmente, los 34 Presidentes acordaron prestar más atención a los problemas y conflictos que plantean los derechos de los pueblos indígenas.

2.5.6. Iniciativa de la Cumbre sobre registro de la propiedad

Los gobiernos:

- Implementarán medidas para proteger los derechos acordados a las poblaciones indígenas.
- Programas de información sobre la mayor toma de conciencia.

La Agencia de Desarrollo Internacional de los Estados Unidos (USAID) es la principal responsable de la implementación de las medidas vinculadas al registro de la propiedad. La Iniciativa Intercumbres sobre Sistemas de Registro de la Propiedad (ISRP) es el mecanismo a través del cual USAID asumirá este papel preponderante. De manera que la ISRP contribuirá al alivio de la pobreza en la región mejorando el acceso a oportunidades de generar un ingreso en el mercado mediante la facilitación de soluciones más rápidas y menos costosas al antiguo problema de la definición y documentación de los derechos de propiedad. El avance hacia el establecimiento de sistemas de registros de la propiedad seguros y accesibles para todos también permitirá avanzar más hacia la realización de una economía de mercado integrada en el continente para la próxima Cumbre.

2.6. Breve panorama de los criterios y la estructura de la ISRP

La ISRP procura estructurar e integrar criterios hacia la formalización de los derechos de propiedad y el mejoramiento de la infraestructura de sistemas de registro de la propiedad en forma más acelerada y coherente con la caracterización especificada en el Plan de Acción de la Cumbre, más específicamente, las actividades de la ISRP están destinadas a la consecución de dos objetivos: hacer avanzar la

reforma de la política pública vinculada a la infraestructura de los regímenes de propiedad; y reorientar, consiguientemente, la manera en que se estructurará el régimen de propiedad. La ISRP permitirá avanzar hacia estos objetivos mediante la participación o el patrocinio en actividades que faciliten tres tipos de coordinación:

- La coordinación de la labor entre los proveedores de asistencia en forma de capital y asistencia técnica (es decir, los bancos multilaterales de desarrollo, las misiones bilaterales de Estados Unidos, las misiones bilaterales sin la participación de Estados Unidos y las ONG);
- La coordinación de la labor entre temas programáticos -el establecimiento de los problemas de los regímenes de propiedad como tema intersectorial; y
- La coordinación con los usuarios finales de sistemas de información geográfica basados en el parcelamiento y sus intermediarios para reorientarlos hacia sistemas de fácil uso y concebidos para los clientes.

De manera que el objetivo de la ISRP es en esencia impulsar una coalición de intereses para acelerar y perfeccionar la concreción de las tareas que implica la reforma de los sistemas de registro de la propiedad.

2.6.1. Reconocimiento del problema de los derechos de propiedad

Puede demostrarse que los problemas de los sistemas de registro de la propiedad constituyen una preocupación mutua para una serie de áreas programáticas, es decir, que la estructuración de la propiedad es un tema que afecta a todos los sectores. El reconocimiento de esta interconexión o red de intereses mutuos debe ser utilizado para impulsar una clara coordinación de los esfuerzos y una coalición para

fomentar la consecución de los propósitos. Específicamente, aunque quienes proponen la reforma desde un área programática determinada tienen pocas posibilidades y recursos para impulsar una acción de alto nivel, una comunidad de intereses en torno a la reforma de los sistemas de registro de la propiedad tendrá mucho más eco e influencia. Poner sobre el tapete la necesidad de realizar una reforma jurídica y judicial amplia podría permitir superar el embotellamiento que ha definido el ILD como la barrera sustancial para un progreso real. Además, esa comunidad de intereses permitiría establecer una mayor coordinación de los empeños y, por tanto, una utilización más eficaz de los recursos. La coyuntura histórica actual es correcta para una acción coordinada multisectorial para enfrentar un problema que es multifacético.

A continuación se ilustran los sistemas de información sobre el registro de la propiedad como una preocupación multisectorial. Luego se incluyen aspectos importantes del desarrollo contemporáneo: la mujer y el desarrollo, la democracia y la gobernabilidad y el desarrollo de la microempresa.

Efectos de la reforma de los sistemas de registro de la propiedad:

- Crecimiento económico de base amplia
- Ampliación de los derechos básicos
- Mejoramiento del acceso a los mercados
- Facilitación del crecimiento sostenible
- Fomento de la democracia
- Disponibilidad de sistemas de información geográfica de uso múltiple
- Mecanismos de solución de conflictos

- Mercados inmobiliarios más eficaces
- Desarrollo de la microempresa
- Mejoramiento del acceso a los mercados
- Facilitación del crecimiento sostenible
- Reforma judicial
- Ampliación de los derechos básicos
- Fomento de la democracia
- Mecanismos de solución de conflictos
- Democracia y gobernabilidad
- Ampliación de los derechos básicos
- Fomento de la democracia
- Mecanismos de solución de conflictos
- Medio ambiente/Agricultura sostenible
- Facilitación del crecimiento sostenible
- Disponibilidad de sistemas de información geográfica de uso múltiple

- Mejoramiento del acceso a los mercados
- Mercados inmobiliarios más eficaces (distribución más racional de la tierra)
- Vivienda urbana
- Distribución del acceso a los mercados
- Mecanismos de solución de conflictos
- La mujer en el desarrollo
- Ampliación de los derechos básicos
- Mejoramiento del acceso a los mercados
- Mecanismos de solución de conflictos
- Desarrollo municipal
- Facilitación del crecimiento sostenible
- Disponibilidad de sistemas de información geográfica de uso múltiple
- Mecanismos de reducción del déficit
- Facilitación de la inversión social

2.6.2. Vinculación con la mujer en el desarrollo

Los problemas de la propiedad informal trascienden las líneas de género y afectan a la mayoría de los sectores pobres de la región de América Latina y el Caribe. Sin embargo, estas barreras afectan más a la mujer que al hombre. Además, los intentos anteriores de ayudar a los pobres a superar las barreras vinculadas a los regímenes de propiedad que obstaculizan el desarrollo, habitualmente pasaban por alto los problemas específicos que enfrenta la mujer. Actualmente, en América Latina, crece con gran rapidez el interés en incorporar la igualdad de género en la definición y el reconocimiento de los derechos de propiedad. Los principales problemas incluyen los siguientes: primero, la legislación que regula la adjudicación y el registro formal de los derechos de propiedad con frecuencia no hacen referencia a las cuestiones de género, con lo cual se da lugar a una aplicación sesgada de facto. Por ejemplo, las leyes que rigen la privatización de la tierra, los títulos de la tierra y sus registros con frecuencia son redactadas en formas masculinas o hablan de jefes de familia que, en la práctica, es como hablar de hombres. Sin embargo, más del 40% de los posibles beneficiarios de los proyectos de registro de la propiedad, especialmente en contextos urbanos, son unidades familiares al frente de las cuales está una mujer. En segundo lugar, las leyes que se vinculan a la propiedad y la administración de bienes (por ejemplo, la legislación sobre herencia y tenencia), en algunos casos favorece explícitamente al hombre. En tercer lugar, existen leyes aparentemente no relacionadas que dan lugar a un sesgo de género de facto. Por ejemplo, la legislación sobre la familia que no reconoce las uniones matrimoniales de hecho y de derecho común, pueden impedir que la mujer sea copropietaria de la tierra o que reclame sus derechos de propiedad en caso de separación.

Por último, aún en los casos en que las reformas jurídicas han tenido en cuenta las preocupaciones especiales de la mujer, los procesos institucionales y los proyectos vinculados a la implementación, en el mejor de los casos, son más difíciles para la mujer que para el hombre. Las normas socioculturales que no incluyen a la mujer como participante plena y equitativa en la economía aún no se han adaptado a las nuevas

estructuras legales. Los programas de registro de títulos y los proyectos de financiamiento de la tierra con frecuencia están administrados por hombres que no comparten la visión de la equidad de género y por tanto no se orientan a la mujer ni facilitan la gestión de éstas como clientes legítimos de sus actividades. Y la mujer con frecuencia carece de idoneidad y confianza para acceder a instituciones que tradicionalmente han sido territorio del hombre.

Con estos antecedentes, en los años noventa se incorporaron los aspectos de género al temario de quienes diseñan las políticas e implementan los proyectos. Los actuales criterios para abordar problemas específicos de género en este contexto incluyen lo siguiente: 1) análisis local y específico de género en los estudios de diseño de los proyectos; 2) recomendación de una reforma jurídica para facilitar la equidad de género; 3) información y divulgación para que la mujer sea consciente de la nueva era en la que se reconocen sus derechos y 4) adiestramiento del personal de las entidades públicas y privadas que participan en la implementación de programas para crear conciencia en torno a los problemas de género y de a las soluciones adecuadas.

Los años noventa ya han sido testigo de avances concretos en el fomento de la equidad entre el hombre y la mujer. Algunos ejemplos son ilustrativos. Con la asistencia técnica de USAID, la ley de modernización agrícola promulgada en Honduras en 1992 fue redactada reconociendo explícitamente a las mujeres como beneficiarias de la adjudicación de tierras, de los mecanismos de financiamiento de la tierra y como sujetos explícitos de los programas de titulación y registro de tierras. Esta ley permitió emitir por primera vez títulos de propiedad común a nombre de la pareja, independientemente de que constituyera un matrimonio formal. Pero, en la práctica, al principio, el personal de los programas de registro de la propiedad tendía a orientarse únicamente a los hombres, pasando por alto a las mujeres, especialmente como copropietarias. Las estadísticas recientes indican que se ha avanzado en este sentido: en 1998, el 24% de los títulos se expedían a mujeres. Aunque se han ido beneficiando lentamente, las mujeres en Honduras están facultadas para ser propietarias, lo que les da un mayor

acceso a los medios económicos y protege sus intereses y los de sus hijos en caso de divorcio o separación.

Análogamente, el proceso de paz de El Salvador y Guatemala prevé una mayor equidad de género. En las tareas de registro de bienes y adjudicación de El Salvador, que contaron con un apoyo sustancial de USAID, aproximadamente un tercio de los beneficiarios eran mujeres. En Guatemala, los proyectos de vivienda financiados por donantes exigen que los derechos de propiedad queden claramente establecidos y formalizados como condición previa para la inversión. En estos proyectos, las ONG locales están trabajando con las mujeres en algunas comunidades para facilitar su participación. De la misma manera, en Perú, el Instituto para la Libertad de la Democracia se preocupó de impulsar una legislación que reconocía los derechos de las mujeres que no estaban unidas oficialmente en matrimonio. El ILD también identificó un gran número de jefas de familia y se empeñó en incluirlas en todos los aspectos del proceso de formalización.

La ISRP trabajará con el programa de La mujer en el desarrollo de la Oficina Mundial para evaluar la situación actual de los problemas de género en la formalización de la propiedad y formular recomendaciones para abordar las necesidades específicas de la mujer.

2.6.3. Vínculo con la democracia, la gobernabilidad y la reforma judicial

Según James Madison, un gobierno popular sin información popular o sin los medios para adquirirla no es más que el prólogo de una farsa o una tragedia, o, quizá, las dos cosas.

Son múltiples las razones que vinculan los regímenes de propiedad y la infraestructura institucional conexas a los programas que procuran fortalecer la democracia, la gobernabilidad y la eficacia de los sistemas judiciales. La propiedad es un derecho básico en una sociedad democrática (como lo regula la Constitución Política

de la República de Guatemala). El reconocimiento de los derechos de propiedad por el gobierno transforma a los propietarios en partes interesadas de los sistemas político, jurídico y judicial. La propiedad es un incentivo para participar en la administración del gobierno. Una administración básica es la espina dorsal de una economía de mercado. La propiedad privada y las transacciones privadas requieren la definición y aplicación coercitiva de los derechos. También requiere que no existan obstáculos jurídicos o judiciales al uso de los bienes en el comercio (por ejemplo, la validez de los contratos, la legitimación procesal activa, los derechos de ejecución de garantías, los mecanismos de arbitraje, las funciones administrativas no asignadas al poder judicial, la definición de los derechos a garantías prendarias, etc.). Los mercados competitivos exigen transparencia. La capacidad del gobierno para servir a su electorado es mayor si existen sistemas de registro de la propiedad que funcionen (es más fácil controlar la corrupción, se fomenta la disciplina fiscal y la prestación de servicios, etc.). Análogamente, la posibilidad de que la economía florezca depende de un gobierno estable y confiable. La imposición estructurada de impuestos es habitualmente más previsible que los mecanismos informales. La regulación y aplicación coercitiva de normas fomenta la canalización de capitales hacia la actividad económica.

Pese a estas claras relaciones de la propiedad con la democracia y la gobernabilidad, la reforma de los sistemas de registro de la propiedad no son aspectos centrales en los programas que abordan estos temas. Quizás la acción más importante haya sido emprendida a nivel de los proyectos de desarrollo municipal que con frecuencia incluyen la creación de un catastro fiscal local y urbano (a veces sistemas de información geográficos de uso múltiple). También existen algunos antecedentes recientes de proyectos de reforma registral que abordan aspectos jurídicos e institucionales de la reforma de los sistemas de registro de la propiedad pero no conjuntamente con una tarea permanente de formalización de los registros de la propiedad y la administración de la tierra. Parecería lógico establecer cierta coordinación. Por lo tanto, las actividades en torno a los sistemas de registro de la propiedad formularán recomendaciones específicas para la ampliación del uso de programas de reforma de la administración y el poder judicial dentro de la iniciativa para

fortalecer la democracia y abordar los problemas judiciales vinculados a los sistemas de registro de la propiedad.

2.6.4. Vínculo con la microempresa

El Plan de Acción de la Cumbre de Santiago reconoce claramente la relevancia de la reforma de los sistemas de registro de la propiedad. El fomento del desarrollo de la microempresa y de las empresas pequeñas y medianas es un punto de acción dentro del contexto de la erradicación de la pobreza y la discriminación. De las ocho medidas específicas acordadas, dos se vinculan a la estructuración de las actividades y los activos del sector informal:

- Diseñar e implementar programas que: aceleren el ingreso de las instituciones financieras del sector formal en este mercado; apoyar la creación de instituciones que actúen en el sector y eliminar los obstáculos que limitan el acceso de la microempresa y de las empresas pequeñas y medianas a los servicios financieros.
- Simplificar y acelerar los procedimientos de registro, la obtención de licencias, y la formación, según corresponda, de las microempresas y las empresas pequeñas y medianas.

En este contexto, es importante señalar que USAID tiene la responsabilidad primordial en ambas esferas y explorará el tipo de vínculo de las tareas que resulte mutuamente beneficioso.

En un examen de la historia sobre cómo abordar la falta de acceso al crédito, resulta claro que la estructuración de los derechos de propiedad fue siempre una preocupación integral. Sin embargo, se tomó conciencia de la necesidad de realizar

diversas reformas para hacer del acceso al crédito por los pobres una prioridad. En efecto, se sostuvo que la formalización de los derechos de propiedad en ausencia del acceso a un crédito institucional podría dar lugar a la pérdida de bienes por la vía de las ventas por liquidación, créditos de deuda informales, etc. La búsqueda de mecanismos de gestión del riesgo no tradicionales demostró ser más expeditiva que tratar de definir los derechos de propiedad y que utilizar la propiedad como garantía del crédito.

Dadas las experiencias recogidas y los adelantos tecnológicos disponibles para la formalización de los derechos de propiedad y la modernización de su registro, es posible imponer estas reformas a un costo mucho menor ahora y acelerar los progresos. Junto con las necesidades de desarrollo a mediano y largo plazo de la microempresa y de las instituciones de financiamiento de la microempresa, ¿implica el nuevo contexto de la reforma de los sistemas de propiedad poner de nuevo en el temario el tema de la propiedad? Asimismo, si bien los mecanismos a corto plazo para obtener dinero destinado a la microempresa existen, para que adquieran experiencia y prestigio, ¿no deberíamos empeñarnos en corregir los obstáculos estructurales que limitan la expansión de las empresas y, por tanto, su movilidad ascendente? Entonces hay que tomar en cuenta la:

- Expansión del capital disponible para las instituciones de financiamiento de la microempresa por la vía del desarrollo de la titularización y los mercados secundarios: La titularización o bursatilización ha sido presentada como mecanismo por el cual las instituciones microfinancieras podrían ampliar su base de capital. Se trata de una idea atractiva y oportuna que se combina con la atención a los mercados secundarios en los esfuerzos a nivel macroeconómico por desarrollar los mercados financieros. Sin embargo, la titularización del microfinanciamiento exige admitir un nuevo ángulo (carteras no hipotecarias) y un nuevo segmento (operaciones informales y de muy pequeña escala e hipotecas de vivienda) en el mercado secundario. Para lograr esto con éxito será necesario pruebas convincentes de que: a) los antecedentes de

reembolsos no son peores que los de las instituciones de préstamo convencionales, b) la reforma del régimen de propiedad permitirá una mejor garantía de los préstamos; c) se puede configurar un volumen adecuado para que sea vendible a los compradores secundarios, d) las transformaciones orgánicas que podrían requerir las instituciones de crédito a las microempresas para que sean sujetos viables de titularización no amenace su "función social". También es necesario explorar quiénes podrían ser los posibles inversores en un producto "no tradicional" para la venta en un mercado secundario. Si examinamos las experiencias de los participantes en el mercado secundario de Estados Unidos (oferta y demanda) podríamos recoger algunos ejemplos ilustrativos. Por ejemplo, en una entrevista de junio de 1998 entre IDBAMERICA y la Calver Social Investment Foundation, aquella reveló que la institución invierte en el microcrédito interno pero en esta coyuntura se abstiene de prestar a las instituciones de financiamiento de la microempresa por la inexistencia de información adecuada a la que pueda tener acceso.

- Masificación de la extensión del microcrédito: incidencia de las garantías y la estructuración de las empresas: Sólo unas cuantas microempresas tienen acceso a fuentes institucionales de crédito. Las instituciones de microfinanciamiento tienen una extensión apenas limitada a las ciudades secundarias y las zonas rurales. Esto exige procurar medios de masificar el microfinanciamiento. La estructuración de las instituciones de microfinanciamiento, la reducción del volumen de las instituciones de préstamo comerciales, la graduación de los clientes de las microempresas existentes a un nivel empresarial menor y la introducción de nuevos productos como los préstamos hipotecarios a las instituciones de financiamiento de la microempresa son todos caminos que conducen a la masificación.

En un examen sobre cómo masificar a estas instituciones, IDBAMERICA de junio de 1988 señala que "primero, el sector del microfinanciamiento debe graduarse para pasar del bien intencionado pero restringido nivel de las donaciones y los subsidios, a la plena participación en los mercados estructurados de capital. Segundo, los gobiernos deben crear el entorno adecuado para que florezcan este nuevo tipo de instituciones financieras". La reforma de los sistemas de registro de la propiedad es un ingrediente fundamental de ese entorno.

CAPÍTULO III

3. La administración catastral y la vía a la celeridad del proceso registral

La administración catastral, tiene como misión la puesta en funcionamiento de los procedimientos catastrales, así como la actualización de los documentos que de ellos resultan. El ministerio o entidad que tutela el catastro varía según el país y puede encontrarse en uno de los siguientes organismos: Ministerios de Agricultura, Obras Públicas o Hacienda, Institutos Geográficos, Superintendencias de Catastro, o Dirección de Empadronamiento Inmobiliario y en el caso de Guatemala, son las municipalices las que se encargan de realizar el trabajo del registro catastral. En general en América Latina, la administración catastral consiste en establecer una estructura organizativa a través de la cual se permite implantar una normatividad técnica para los diferentes procesos catastrales.

En Guatemala, el Registro de Información Catastral es la entidad que maneja el Catastro Nacional, desde el proceso técnico en el cual se da la ubicación exacta a cada uno de los predios del territorio nacional con la información referente al propietario y al predio, hasta el análisis catastral detallado y minucioso para detectar las coincidencias y diferencias entre la información obtenida en campo y los derechos reales consignados en el Registro General de la Propiedad.

En Argentina, la Dirección de Empadronamiento Inmobiliario es la encargada de efectuar los relevamientos y mantenimientos catastrales. Estos últimos términos son equivalentes a levantamiento y conservación catastral de otros países.

En Colombia, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, es quien define por ley las normas técnicas por las cuales se deben regir las actividades catastrales, además debe velar por el cumplimiento de éstas en todo el territorio nacional, ejerciendo también las labores de asesoría para aquellos catastros descentralizados.

La carta catastral o mapa catastral, es uno de los documentos gráficos que hace posible el cumplimiento de los objetivos del catastro consistente en adelantar el inventario o censo clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares. Son una herramienta muy útil para la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los predios, acerca de los linderos del terreno y respectivas edificaciones.

En Guatemala y otros países de América Latina, se conoce con el nombre de mapa catastral a la representación gráfica de los predios que forman una zona, un polígono catastral o cualquier otra sección con sus aspectos linderos y código de clasificación catastral.

Catastro, del griego kata, abajo, descendiendo y stikhos que significa línea, fila. El término proviene del griego bizantino kata-stichon que significa "registrar" el lugar donde se inscribe "línea por línea", "una línea después de la otra". Es un proceso técnico por medio del cual se hace el censo o empadronamiento de cada uno de los predios o parcelas que están bajo el régimen de propiedad de un territorio nacional, registrando la ubicación y dimensiones exactas, junto con la información referente al propietario. Su objetivo es identificar física y jurídicamente los bienes inmobiliarios, así como definir las bases de la tasa del impuesto predial y demás gravámenes de naturaleza fiscal.

El aspecto jurídico consiste en indicar y anotar en los documentos catastrales la relación entre el sujeto activo del derecho, o sea el propietario o poseedor, con la escritura y el registro, o matrícula inmobiliaria del predio respectivo. El aspecto económico del catastro determina el avalúo catastral del predio. El aspecto fiscal, prepara y entrega a las tesorerías municipales y administraciones de impuestos nacionales, los avalúos catastrales de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

Catastro, en consecuencia es a la vez el listado de parcelas apropiadas, el documento público que representa la malla de la propiedad territorial y el sistema de datos de bienes raíces o tierras. Puede ser manejado en un sistema computarizado de información o en uno manual.

Para cada unidad administrativa el catastro por regla general se compone de:

- Una matriz catastral o estado parcelario, que describe para cada propietario aparente la lista de bienes inmobiliarios que le pertenecen e identifica los derechos sobre los inmuebles construidos y no construidos.
- El plano de parcelas o conjunto de planos catastrales individuales (informatizados o no), levantados con métodos topográficos a escala grande, que contiene las parcelas numeradas de las propiedades.
- Una relación de sección, o lista de parcelas con el respectivo número y su propietario, por secciones territoriales.

La organización catastral puede ser clasificada por el tipo de información y el destino que provee, aspectos normalmente interrelacionados funcionalmente. El catastro se puede clasificar en, entre otros:

- Físico: minería, agropecuario, etc.
- Servicios: acueducto, energía, teléfonos, entre otros.
- Jurídico: propiedad de las unidades territoriales.
- Fiscal: determinación de unidades catastrales, como base de cargas impositivas. Incluye el catastro predial.

- Multipropósito o polivalente: combinación de catastro físico, generalizado y fiscal.

De acuerdo a la multiplicidad de información que involucra el catastro, existe una variedad de aplicaciones según el campo profesional de los usuarios. Por ejemplo, para un geógrafo es la expresión espacial de la propiedad territorial, fuente de análisis y resultados desde el punto de vista de los atributos, propiedades y parámetros tales como la forma, tamaño, localización, distribución, propiedad, uso, evolución, entre otras. Para un economista, es el ordenamiento de los bienes raíces y las rentas que de ellos emanan. Un jurista conceptualizará el término en función del ordenamiento del dominio sobre los bienes raíces. Desde la perspectiva de un gobierno, el catastro es un instrumento eficaz de desarrollo, basado en el ordenamiento integral de los bienes inmuebles, su potencial productivo y derechos privados y públicos que se radican en la tierra.

El código de clasificación catastral, es el número que se utiliza para identificar e individualizar un predio catastral, siendo único e irreplicable, constituido por números dígitos que permiten acceder tanto la información gráfica como alfanumérica del predio.

En Guatemala consta de once dígitos y obedece a la división político administrativa del país.

Ejemplo: Predio No. 05-03-02-00007, que se compone de la siguiente forma:

- Departamento
- Municipio

- Polígono Catastral
- Predio

En el caso del ejemplo:

- El primer rango de números corresponde a Escuintla
- El segundo a La Democracia

3.1. Terminología catastral

Las comisiones de bienes raíces, término general utilizado para referirse a diferentes categorías de comisiones paritarias o no, de carácter administrativo o jurisdiccional, que tienen competencia para estudiar los proyectos con base en los bienes raíces o de arbitrar las diferencias que se informen (reagrupamiento, nuevos arrendamientos, zonificación).

La conservación catastral, es el proceso catastral por medio del cual se mantienen actualizados los documentos catastrales de acuerdo con los cambios que experimenta la propiedad inmueble. Los cambios que se presentan en la propiedad raíz debidamente inscrita en su elemento físico, jurídico o económico, se registran mediante el trámite de las mutaciones, las cuales se han clasificado en varias categorías. Implica la necesidad de ser iniciada inmediatamente después de concluido el proceso de formación catastral. Esto la hace indefinidamente activa, con el propósito de mantener actualizada la documentación. En la República Argentina, el nombre con el que se conoce a este proceso es el de mantenimiento catastral.

El Desenglobe, es el proceso de segregación de predios, con o sin cambio de propietario o poseedor, que debe ser registrado en el catastro. El Edicto de bienes raíces, es el procedimiento por el cual las partes vierten o informan sus actos o transacciones inmobiliarios en la conservación de los bienes raíces. Este procedimiento confiere a los derechos informados y consignados en la conservación de los bienes raíces, su oponibilidad a los de terceros.

Ficha predial, parte constitutiva del archivo de la propiedad inmueble, es un documento que se lleva en catastro para cada inmueble tanto del sector urbano como del rural, en la que se registran las características del predio y respectivas construcciones, así como las mejoras que progresivamente se efectúan.

Es uno de los documentos que hacen parte de la formación catastral junto con la carta predial por manzana en la parte urbana (en escala adecuada), y el croquis del predio para el sector rural. Como documentos finales que son del trabajo de formación catastral contienen tanto la documentación gráfica como las características físicas, jurídicas y económicas de cada predio incorporado al catastro y constituyen el archivo de la propiedad inmueble.

Se conoce con alguna de estas denominaciones el conjunto de documentos establecidos en la conservación de bienes raíces (fichas de inmuebles, folios individuales), actualizados bajo la responsabilidad del registrador de la propiedad.

Folio real es un sistema de registro de propiedad inmueble en el cual las inscripciones de propiedad están organizadas por parcela, no por propietario. Generalmente hay un folio por parcela inscrita en el registro y la información para esa parcela está resumida en el folio. En algunos países, se asigna un código único catastral para cada parcela.

En Guatemala, se llama libro mayor a los libros del Registro General de la Propiedad, en donde se realizan las inscripciones de los derechos reales sobre los bienes inmuebles bajo el régimen de folio real.

Geómetra, se califica como tal al ingeniero competente en las materias de topografía, derecho inmobiliario y administración de bienes raíces. Identifica los límites de la propiedad y hace el amojonamiento recurriendo a la fotogrametría, GPS e informática, elaborando para tal efecto los SIG. Individualmente o en equipo pluridisciplinario participa en la elaboración de proyectos de urbanismo e ingeniería civil o de reagrupamiento de predios.

En los dominios de la topografía general, el geómetra por el conocimiento que tiene del derecho civil y de los bienes raíces, es frecuentemente consejero de las partes en materia de bienes raíces y autor de informes de peritaje hechos a los inmuebles construidos o sin construcción.

Identificación predial es la verificación de los elementos físicos y jurídicos del predio, mediante la práctica de la inspección catastral de la ubicación, linderos, extensión, mejoras por edificaciones para precisar el derecho de propiedad o de posesión. En Colombia esta práctica es un procedimiento regular para los fines catastrales.

3.2. Aceptación e inscripción de la escritura pública en el registro.

Las Instancias descentralizadas de administración de recursos, son las alcaldías o entidades locales que tienen una responsabilidad reconocida por los poderes públicos, en materia de administración de recursos naturales.

Los Estados, Organizaciones no Gubernamentales (ONG) e Instituciones Internacionales, implantan en varios países instancias descentralizadas de

administración de recursos naturales, con el objeto de trasladar esta responsabilidad a las comunidades locales y de establecer nuevas relaciones entre la población, los técnicos de los proyectos y los servicios estatales.

El inventario de tierras agrarias, catastro rural o plan rural de bienes raíces, identifican el mismo proceso que tiene por objeto constituir una relación de las realidades de los bienes raíces, tal cual son y en la forma que son entendidas por los pobladores. El reconocimiento catastral rural, o inventario de tierras agrarias, apunta a garantizar plenamente el apoyo al mejoramiento de la agricultura y del fomento de la economía rural, así como la eficacia de los cambios estructurales de la propiedad y el mejoramiento del nivel de vida del hombre del campo.

Mientras que el catastro rural, es el inventario que proporciona una descripción exacta de la situación física de la tierra en un momento determinado, presentando como ventaja sobresaliente el mapa catastral. Es de gran utilidad para una reforma agraria, al informar sobre la persona que se halla en posesión material del bien, límites precisos de la propiedad, el pleno dominio o mera tenencia, todo lo cual reduce la posibilidad de fraudes y dificultades legales posteriores, tanto para la adquisición de predios y mejoras como para la ejecución de programas.

El inventario de recursos naturales, como parte importante del catastro rural, no solamente permite examinar la forma de aprovecharlos y detectar su desperdicio, sino que también por la identificación hecha en el terreno de las características que señalan los reconocimientos, facilita expresar en mapas los estudios geológicos, de suelos, vegetación natural, distribución de aguas superficiales, clima y uso actual de la tierra, entre otros.

Los linderos fijos son establecidos con referencia a mojones (puntos fijos) plantados en los vértices de una parcela. Linderos generales son establecidos con referencia a características físicas del terreno, como ríos o setos.

Se entiende por mutación catastral todo cambio que sobrevenga respecto de los elementos físico, jurídico o económico de los predios, cuando sea debidamente inscrito en la entidad catastral de cada país.

Existen diversas clases de mutaciones:

- Cambio de propietario o poseedor.
- Límites de predios.
- Adición o demolición de construcciones.
- Avalúos por renovación parcial o total de los aspectos físicos y económicos.
- Inscripción de predios o de mejoras por edificaciones, no declarados u omitidos durante la formación o actualización del catastro.

Se considera que una mutación es mixta cuando los cambios que se presentan son por ocurrencia simultánea de dos o más clases de mutaciones.

Es la identificación que se hace tanto de las vías que configuran la trama vial, como la de los predios que conforman el área de una ciudad o población. Se representan con signos numéricos y alfanuméricos y usualmente generan nomenclatura predial.

El Notario, es el funcionario público autorizado para dar fe de los contratos, testamentos y otros actos extrajudiciales, conforme a las leyes. Puede ser igualmente consejero de las partes para la administración del patrimonio.

En los países de América Latina, por regla general el notario recibe el nombramiento por delegación de un ministerio de la administración estatal, con el cual se le habilita para establecer las actas auténticas. Esta delegación garantiza el valor jurídico en cuanto a la legalidad de las actas, identificación de las partes y de los bienes, y constancia de los acuerdos celebrados entre las partes. Su ejercicio está sujeto a una calificación jurídica elevada y a una ética rigurosa.

La oficina de registro, es la dependencia en la cual, sobre la base de los edictos catastrales, se registran todos los actos relativos a la creación o modificación de los derechos reales inmobiliarios. Estos derechos están inscritos para los inmuebles (clasificación real) o para el propietario (clasificación personal).

La publicación de los derechos por la oficina de registro da la garantía de oposición por parte de terceros. La información respecto al catastro y a la conservación de los bienes raíces asegura su concordancia obligatoria y plantea el problema de la adopción de un sistema único.

Si hablamos de perímetro urbano, nos referimos a la línea que delimita un área urbana del área suburbana de un centro poblado. Todos los predios que se encuentran dentro de éste, se consideran urbanos y dan forma al respectivo catastro. El área por fuera de la línea que lo delimita se considera suburbana y constituye una zona de transición con lo rural.

Adquisición de la propiedad de tierras a través de la posesión durante un período largo de tiempo, de forma abierta y sin permiso del dueño, durante el cual el poseedor actúa como si fuera el propietario.

Registrador de la propiedad, es a título personal un funcionario responsable de la conservación o registro de las hipotecas, es decir, del registro legal de los bienes raíces. El registrador no es un juez con autoridad sobre la validez de los actos que le son sometidos a registro, pero ejerce control sobre la conformidad de éstos con las

disposiciones legales relativas a los actos adelantados por las partes en el registro de los movimientos con bienes raíces.

Registro, proviene del latín *registus*, de *regerere* que significa notar, copiar. Aplica a los significados de registrar y al lugar donde se registra. Lugar donde se puede registrar o ver algo; protocolo del notario o registrador; lugar y oficina donde se registra.

Entonces registro catastral, se trata de un registro establecido para consignar todos los propietarios aparentes de bienes raíces, llamado matriz catastral. Es la incorporación de la propiedad inmueble en el censo catastral, dentro de los procesos de formación y actualización de la formación, o conservación. El registro o inscripción catastral no constituye título de dominio, ni sana los vicios que tenga la titulación, o una posesión.

El registro de transacciones, es la oficialización hecha por el Estado de un acto mediante su inscripción en un registro oficial. Esta formalidad obligatoria o voluntaria da lugar a la recaudación de un derecho por parte del Estado y le confiere fecha cierta a los actos pasados que no fueron inscritos por una oficina pública. Registro de instrumentos públicos, es un servicio del Estado donde se registran una serie de actos sobre los bienes raíces. Se compone de la radicación, clasificación, inscripción y constancia de haberse ejecutado. Ningún título o instrumento sujeto a inscripción o registro tendrá mérito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva oficina.

El registro de la propiedad, es aquel en que se inscriben por el registrador todos los bienes raíces de una localidad territorial, con expresión de sus dueños, así como también donde se hacen constar los cambios y limitaciones de derecho que experimentan dichos bienes. En materia de bienes raíces, el registro de la propiedad constituye el estado de los derechos comerciales de un bien, generalmente ordenado y actualizado en orden cronológico. Según el régimen de conservación de bienes raíces o

libro de bienes raíces, la forma y la autenticación del registro de bienes raíces, obedecen a reglas propias.

El registro de la propiedad inmueble, es el procedimiento administrativo de registro por el cual la autoridad competente reconoce la existencia de un derecho de propiedad sobre un inmueble identificado geométrica y espacialmente. Según la definición de propiedad, este derecho es a perpetuidad y transmisible, sin que se pueda impugnar su origen, ni los límites físicos sobre los cuales se ejerce el derecho de propiedad. Es la acción de registrar los derechos de propiedad sobre la tierra y sus anexos.

Matrícula inmobiliaria o catastral, corresponde al sistema de inscripción en los libros de bienes raíces de los derechos de propiedad y de todos los otros derechos reales que se produzcan, así como también de las modificaciones a estos mismos derechos. Tiene la ventaja de proteger el conjunto de derechos inmobiliarios reales que incluyen los derechos consuetudinarios.

La matrícula inmobiliaria se materializa por medio de un folio destinado a un bien raíz determinado, y consta de las siguientes características:

- Un código o complejo indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se presenta.
- Las cifras definitivas que identifican la oficina de registro y el área política administrativa de la ubicación del bien.
- La cédula catastral que le corresponde dentro del área respectiva.
- La naturaleza urbana o rural del bien, designada por su nombre o número y describiéndole los linderos, perímetros, cabida y demás elementos de identificación que pueden obtenerse.

- Planos y descripción catastral que se adosan al folio como parte integrante del mismo.

La regulación de tierras, es el hecho de crear y establecer una normatividad o reglamentación a las que se les puede conferir la categoría de ley, con el propósito de organizar el manejo de las tierras. Esta acción puede proceder de la intervención del Estado, a través, por ejemplo, de las políticas de reforma agraria, o corresponder a iniciativas y procedimientos propios de las colectividades rurales, cuando la tierra es poseída en forma comunal o colectiva. Lo que nos lleva a la regularización de tierras, es el proceso que tiene por objeto el reconocimiento jurídico de los derechos sobre bienes o tierras que se ejercían con anterioridad sin justificación legal, o de identificar los derechos sobre inmuebles que los manifestaban mal definidos, como la ocupación sin título y el restablecimiento de límites después de litigios, entre otros.

Es la acción y efecto de ajustar a las reglas, de hacer regular alguna cosa que está por fuera de éstas. Puede igualmente ser considerada como una política de Estado, cuando se encamina a sanear una problemática de posesión ilegal frecuente en un territorio.

Mientras que el sistema de información de bienes raíces, agrupa una base de datos relativos a los predios urbanos y rurales de un territorio dado, así como también los procedimientos, técnicas y equipos que permiten la recolección de los datos, actualización y correlación, con el propósito de producir y restituir una información.

Cumple igualmente funciones fiscales y técnicas a través del catastro, y jurídicas y de bienes raíces a través del registro de los bienes raíces. En el plano de la fiscalización debe permitir liquidar el impuesto de los bienes raíces de manera equitativa, en el jurídico y de bienes raíces debe determinar los propietarios de los diferentes tipos de bienes, así como los titulares de derechos sobre tales bienes. En el

aspecto técnico, asegura la elaboración y el mantenimiento de los planos catastrales. Se comprueba la propiedad a través del título de tierras, teniendo en cuenta que un título es un documento de un derecho, demuestra oficialmente la propiedad de alguien sobre un bien inmueble. Aparece en los países donde el derecho de propiedad es reconocido por la autoridad administrativa. Un ejemplo es la Cédula Real: Es el documento más antiguo de titularidad de tierras en América. Era dictada por los Reyes de España, durante la Colonia, actualmente es la escritura pública, que es el nombre que en el ordenamiento jurídico de varios países recibe el documento que acredita el derecho de propiedad de tierras o bienes inmuebles de una persona determinada. Es un contrato de transferencia del título de propiedad sobre la tierra.

Título de propiedad, a la vez que el título de tierras o la escritura pública, cuando el principio de inmatriculación al registro notarial es aplicado, viene a ser solamente una copia de la inscripción de los derechos del propietario que reposan en el libro notarial. Título traslativo de dominio, es un título de dominio conferido por el Estado a ocupantes de tierras baldías adjudicables. Solamente puede ser adquirido a través de las entidades públicas en las que el Estado delegue esta facultad.

La sola explotación económica de un baldío es apenas una presunción de dominio y por ese solo hecho los ocupantes de tierras baldías no tienen la calidad de poseedores. Para transformarse una presunción de dominio en un verdadero derecho de propiedad, se requiere de la adjudicación por parte del Estado.

3.2. Agilización del Registro de la Propiedad Inmueble

Con el objetivo de facilitar los servicios registrales en el Oriente del país, el Registro de la Propiedad inauguró, una nueva sede en Teculután, Zacapa, la cual forma parte de la política de acercamiento geográfico y de la atención a profesionales de la Notaría.

La sede está ubicada en la 6ª avenida, 2-66, zona 1, Edificio Galerías de Oriente y cuenta con un horario de atención al cliente de lunes a viernes, de 8 a 16 horas, garantizando así cada unas de las operaciones registrales y la prelación primero en tiempo, primero en derecho.

Esta sede estará en línea, lo que significa que los documentos que ingresen por primera vez serán escaneados y trasladados electrónicamente a la sede central, para mayor seguridad, y posteriormente se enviarán por courier firmados y autorizados. Este proceso dará la misma rapidez y certeza jurídica que en la capital.

Además, entre los principales servicios que ofrece al público esta sede de oriente, están:

- Recepción y devolución de títulos de inscripciones registrales,
- Recepción de solicitudes de certificaciones registrales y entrega de las respectivas certificaciones emitidas y
- Consulta electrónica de fincas y otros bienes registrados.

Es así como, con esta nueva sede, el Registro de la Propiedad cumple con su visión, la cual está orientada a otorgar un servicio rápido, seguro y certero, con el fin de innovar y darle cercanía al usuario.

El Registro General de la Propiedad de la Zona Central, con sede en la ciudad de Guatemala, tiene como objetivo realizar, en un marco de certeza jurídica, las inscripciones y el resguardo de la información registral de bienes muebles e inmuebles para los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Petén, Alta Verapaz y Baja Verapaz.

Actualmente, es una institución dirigida por Registradora General, Arabella Castro, licenciada en derecho.

3.3. El Registro y el Catastro

En ese marco, la estrategia de Registro y Catastro en Peten inicio con el proyecto PNUD/GUA/97/009 como fase de preparación del proyecto de Administración de Tierras. Las experiencias recopiladas durante el Proyecto Piloto del Municipio de San Francisco han permitido desarrollar mecanismos técnicos y legales, así como importantes acciones de comunicación social, sensibilización y participación de la población.

Con la firma del convenio de préstamo el 27 Abril del 2000, inicio la segunda etapa del Proyecto. Durante ese año el proyecto alteró en su ejecución con factores externos de tipo político que derivaron en la separación de la dirección del Proyecto. Finalmente en diciembre de ese mismo se retoma el proyecto, la dirección y nuevamente sé reencausa. Es importante hacer notar que los costos de tal alteración se traducen en el retraso de aproximadamente 10 meses en la ejecución del Proyecto.

El Gobierno de Guatemala se encuentra realizando acciones para el cumplimiento de compromisos adquiridos en el proceso de paz. Uno de estos

compromisos y uno de los de mayor trascendencia, es el que se refiere al establecimiento de un Sistema de Registro y Catastro en el nivel nacional.

El numeral G, del Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria señala que el Gobierno de Guatemala está comprometido a “promover cambios legislativos que permitan el establecimiento de un sistema de registro y de catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria”.

Para dar coherencia y conducción política a todos los esfuerzos relacionados con el tema, en Acuerdo Gubernativo aprobado en Consejo de Ministros, en abril de 1997, quedó constituida la Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra (Protierra). Las acciones más importantes Gobierno de Guatemala en el corto plazo han sido la nueva institucionalidad en el tema tierra mediante la creación de la Dependencia Presidencial de Asistencia Legal y Resolución de Conflictos sobre la Tierra (CONTIERRA), Fondo de Tierras y la aprobación del préstamo del Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF) para el catastro en el departamento de Petén.

La Estrategia de Comunicación y difusión en el proceso de establecimiento y mantenimiento catastral es de carácter nacional. Se concibe como uno de los aspectos claves del proceso. El sentido y concepto de este esfuerzo reconoce que el sujeto del catastro es el ciudadano guatemalteco, quien debe ser tomado en cuenta e incorporado antes, durante y después del establecimiento catastral.

Durante el año 2001 se diseñó el programa de comunicación nacional que contempla detalladamente todos los niveles de comunicación a los que se dirige el catastro y explica acerca de los beneficiarios directos del catastro en Guatemala. El programa tiene como objetivo principal promover la cultura catastral, definiendo lineamientos y estrategias de interés nacional y difusión en el ámbito local por medio de

la información y participación social, apoyándose en sistemas integrados de comunicación:

- Kiosco catastral en diferentes barrios y municipios para presentar información relacionada con el proyecto Catastro y Registro de Petén,
- Visitas de campo a titulares catastrales;
- Publicaciones regionales,
- Ejecución de talleres dirigidos a los Alcaldes y representantes de las comunidades de la zona catastral;
- Trifoliales y material ilustrativo e informativo,
- Reuniones de presentación e información verbal en el área de adjudicación para todos los representantes de las comunidades,
- Reuniones periódicas en cada comunidad por separado, que se encuentren en la zona catastral;

El área de difusión realizó el proceso de producción creativa elaborando y definiendo los mensajes que se multiplicarán, coordinándose con distintos proveedores en las ramas del arte diseño, producción impresa, audiovisuales e imagen corporativa.

Los resultados obtenidos:

- Elaboración de productos promocionales que permite la aceptación e identificación de la imagen del catastro en la población, buscando establecer la cultura catastral.

- Creación del soporte impreso: afiches, calcomanías, trifoliales, revistas con contenidos informativos, promocionales, retentivos y educativos.

En ese marco, el componente de comunicación y difusión implementado por el Proyecto de Catastro y Registro de Zacapa Chiquimula parte de la estrategia nacional.

3.4. Registro de la Propiedad Inmueble, catastro y marco legal

El Gobierno ha puesto en marcha el mecanismo institucional para la ejecución del Catastro. Las acciones realizadas son las siguientes:

- Organización y funcionamiento de la Unidad Técnica Jurídica (UTJ) de la Comisión Presidencial para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad sobre la Tierra (PROTIERRA);
- Organización de cuatro experiencias piloto: Sacatepéquez (municipios de San Lucas y Santiago); Chiquimula y Zacapa (municipios de San Jacinto y Huité); Alta Verapaz (municipio de Santa Cruz Verapaz); y Petén (Municipio de San Francisco);
- Creación y funcionamiento de la Escuela de Capacitación en Catastro;
- Apoyo a la Comisión Paritaria sobre Derechos a la Tierra de los Pueblos Indígenas para la recopilación de experiencias en catastro y la consideración del anteproyecto de ley. En el anteproyecto de ley del RIC que se está considerando, no se incluye el tema de los derechos de propiedad ya que se tratará de un registro de carácter estrictamente técnico cuyas definiciones constituirán el modelo para la realización del catastro a nivel nacional.

La ejecución del catastro exige un marco legal que todavía no existe. El proceso catastral se ha iniciado con los cuatro proyectos pilotos ya mencionados y el MAGA considera estas experiencias como parte de un Plan Nacional de Catastro que aún está por elaborarse y cuyo marco metodológico y técnico estará contenido en la Ley del Registro de Información Catastral (RIC) cuyos conceptos se discuten en el seno de la Comisión Paritaria sobre Derechos a la Tierra de los Pueblos Indígenas.

Los compromisos 34 y 38 del Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria establecen que el proceso de levantamiento y saneamiento de la información catastral debe empezar en zonas prioritarias particularmente importantes para la construcción del patrimonio del Fondo de Tierras, como son el departamento de Petén y la Franja Transversal del Norte. Preocupa que en esta última área no se haya programado acciones en catastro a corto plazo.

El cumplimiento cabal de los Acuerdos de Paz, requiere la promulgación de reformas legales que incluyan la creación de una jurisdicción agraria y ambiental y la protección de tierras ejidales y municipales. Destaca el inciso del compromiso 37 que dice: "Promover una revisión y adecuación de la legislación sobre tierras ociosas de manera que cumpla con lo estipulado en la Constitución y regular, incluyendo incentivos y sanciones, la subutilización de las tierras y su uso incompatible con la utilización sostenible de los recursos naturales y la preservación del ambiente".

Dentro de los Acuerdos de Paz, el Fondo de Tierras constituye el principal instrumento para facilitar el acceso a la tierra a un mayor número de campesinos, mediante el financiamiento público para la adquisición de tierras. La constitución en 1997 del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz cumplió con un compromiso importante de los Acuerdos de Paz y la presentación reciente de un anteproyecto de Ley del Fondo de Tierras es el resultado de un significativo consenso entre los sectores que participan en la Comisión Paritaria sobre Derechos a la Tierra de los Pueblos Indígenas.

La Misión lamenta el desacuerdo que persiste en el seno de la Comisión Paritaria en cuanto al monto de la asignación presupuestaria anual para el Fondo de Tierras y considera urgente que se llegue a un entendimiento que dote al Fondo de los recursos necesarios para hacer frente a la puesta en marcha de la institución, a la demanda de tierras y al trabajo de regularización de tierras. Se observa que el proyecto de Presupuesto para 1999 en relación a la aprobación de los Acuerdos de Paz, incluyó solamente Q105.9 millones para el Fondo, monto claramente insuficiente para alcanzar los objetivos propuestos.

Según sea, la forma en que se definen los derechos sobre la propiedad, será factible para los propietarios y empresarios conseguir su titularidad o posesión; y, los conflictos resueltos por medios formales o informales tendrán efectos sociales y económicos de mayor alcance. Los derechos de propiedad no sólo tienen influencia sobre la estructura de gobierno en el ámbito local, sino que también afectan la capacidad de los propietarios para producir lo necesario para su subsistencia y para generar excedentes comercializables. Asimismo, los derechos de propiedad afectan la condición social y económica de los propietarios y a menudo su identidad colectiva, su incentivo para invertir y para usar la tierra de manera sustentable y su capacidad para auto asegurarse o para acceder a los mercados financieros.

Lo que resta para seguir avanzando con esta investigación económica es comprender claramente las leyes que definen estos derechos de propiedad buscando crear seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra y las leyes que rigen las posteriores operaciones inmobiliarias para garantizar la continuidad de las mejoras en la regularización de la tenencia de la tierra. Más aún, es necesario comprender las disposiciones legales que respaldan la utilización de los derechos de propiedad sobre bienes inmuebles como garantía.

CAPÍTULO IV

4. El registro de la propiedad, la inmovilización voluntaria de bienes inmuebles y su cancelación en el ámbito registral actual

4.1. Formulación conceptual del problema de los registros

El contexto histórico de la importancia sobre el Registro de la Propiedad define el problema de la informalidad claramente en términos de derechos básicos y alivio de la pobreza. Al mismo tiempo, existe un creciente reconocimiento de las repercusiones de la era de la informática mundial en los sistemas de registro de la propiedad, la comprensión generalizada de los múltiples usos de los sistemas de información geográfica basados en el parcelamiento y el creciente impulso hacia la interconectividad y la normalización. La tecnología de la informática se utiliza cada vez más en el proceso de definición y documentación de los derechos de propiedad. La tecnología de la informática puede facilitar el acceso a los mercados (del lado oferta y del lado de la demanda) y, por tanto, habilitar a los pobres y al sector informal para compartir los beneficios del crecimiento económico. La tecnología de la informática puede canalizar y seguir con más precisión el suministro de servicios sociales y asistencia para el desarrollo.

En este sentido, ya actúan en América Latina y el Caribe, junto a los proyectos financiados por los donantes, proveedores privados de servicios de relevamiento (delineación de fronteras, delineación administrativa, suministros de mapas básicos y georeferenciamiento) y proveedores de equipo de registro moderno, software y servicios de capacitación conexos). Los grupos de la sociedad civil que actúan en el alivio de la pobreza mediante el suministro de servicios sociales y programas de desarrollo sostenible han empezado a incorporar actividades vinculadas a la formalización de los regímenes de propiedad en sus programas. La participación del sector privado en la formalización de los regímenes de propiedad ha sido esporádica y

restringida. Existe una acción creciente en el sector privado en aras de reformar la legislación que regula los procedimientos de registro de la propiedad, en particular dentro del sector financiero.

Los usuarios finales de los sistemas de registro de la propiedad incluyen al gobierno, las entidades del sector de servicios, las ONG y los propietarios de bienes inmuebles y dueños de empresas. La sección siguiente se explora en esta categoría de usuarios finales y en sus intereses en la reforma de los sistemas de registro de la propiedad. El establecimiento de sistemas de registro de la propiedad de manera que facilite el uso por estos grupos, puede ser muy beneficiosa para todos los segmentos de la sociedad, especialmente para los pobres. Específicamente, la experiencia demuestra que una gestión moderna de los registros de la propiedad y de los sistemas de información geográfica que producen, fomentan la transparencia, reducen los costos y dan mayor equidad a los usos tradicionales, a la vez que abren un mundo de nuevos usos. Además, el gobierno descentralizado se ve facilitado por un sistema que se autofinancia por la vía del desarrollo de productos con valor agregado impulsado por la clientela, la reducción de costos en la actividad gubernamental y una mayor capacidad de recaudación.

El contexto actual para la reforma de los sistemas de registro de la propiedad sugiere por tanto posibilidades de una mayor participación de la sociedad civil como proveedora y usuaria final de los sistemas de información geográfica basados en el parcelamiento. La interacción de los intereses de la sociedad civil puede y debe utilizarse para generar una acción pública efectiva hacia la reforma de los sistemas de registro de la propiedad. Se contribuye así al propósito de vincular a los pobres, a la administración del Estado y a la economía formal, estructuración de la informalidad, explorando una coincidencia de intereses en los sistemas de registro de la propiedad. En este sentido, la ISRP propone hacer pesar los intereses de la sociedad civil en la formalización de los regímenes de propiedad mediante su defensa y su acción. Consecuencias fundamentales de esta orientación serán nuevas y mayores fuentes de financiamiento, una defensa más firme de la reforma legal e institucional esencial y

menores costos debido a la privatización de aspectos fundamentales de la generación de datos catastrales y de su gestión.

4.2. Exploración de los usuarios finales y los intermediarios en el registro de inmuebles

Los usuarios finales incluyen dos tipos de intereses: los que utilizarían las bases de datos creadas a partir de la formalización de los regímenes de propiedad; y los que se beneficiarían directamente merced a un acceso eficaz (rápido y de bajo costo) a registros formales que documentarán los derechos de propiedad. Los intermediarios incluyen las entidades que participan en la generación, mantenimiento, distribución e interfaz de datos y documentación especializada.

La participación de los usuarios finales y los intermediarios que habilita a los usuarios finales en el proceso de reforma de los sistemas de registro de la propiedad a nivel de política y a nivel operativo (diseño e implementación) es un criterio nuevo. En Norteamérica existen varios ejemplos de cooperación impulsada por la clientela y autofinanciada con la coparticipación pública y privada para la gestión de la información geográfica. El empleo de TERANET por la provincia de Ontario en Canadá para transformar su sistema de registro de instrumentos de transferencia de bienes en un registro de la propiedad moderno que genera y distribuye productos del sistema de información geográfica especializados es un ejemplo de ello. Algunos gobiernos del Caribe han pedido servicios de asesoramiento a TERANET para evaluar la utilidad de reproducir este modelo, recientemente implementado en Guatemala por el Registro de la Propiedad con la consulta por internet. En Wisconsin, el Land Information Board es una confederación de gobiernos locales que actúan en cooperación con la sociedad civil para desarrollar la administración de registros de la tierra con propósitos múltiples a nivel local de manera que permita la integración a nivel del Estado y el acceso a los sistemas de información geográfica. El Condado de Dane, en Wisconsin, atestigua con su experiencia la demanda de acceso a una información eficiente sobre la tierra.

Actualmente, el funcionario a cargo del registro está creando, con cooperación privada, una interfaz de fácil empleo por el usuario para ampliar el acceso. Análogamente, los gobiernos del Condado de Montgomery en Maryland y del estado de Maryland están embarcados en crear mercados de productos de valor agregado para facilitar el desarrollo y la recuperación de costos de sistemas modernos de información geográfica basados en el parcelamiento para su utilización por el gobierno, por ejemplo, en la zonificación. Estos ejemplos varían en el nivel de desarrollo funcional y de implementación, siendo la experiencia de Ontario quizá la más desarrollada.

El examen de estas experiencias, de la labor conceptual del ILD y de los argumentos tradicionales en defensa de una reforma adecuada de los sistemas sugiere la existencia de cuatro tipos de usos finales:

- Los usos para la administración gubernamental,
- Los usos para la prestación de servicios,
- Los usos por las ONG y
- Los usos comerciales (por particulares y empresas).

A fin de comprender mejor la naturaleza de las actividades que se proponen en el marco de la iniciativa sobre la reforma de los sistemas de registro de la propiedad, es útil examinar cada categoría de usuario final para aclarar su composición y el interés que representa en la utilización de los sistemas de registro de la propiedad. En aras de la brevedad, el examen que figura a continuación abordará detenidamente sólo los usos finales para los cuales el vínculo con los sistemas de registro de la propiedad es menos claro o está menos claramente articulado en las publicaciones existentes.

4.2.1. Usos en la administración gubernamental

Como prefacio, se impone un comentario sobre por qué los usos por la administración son relevantes en el contexto de viabilizar los intereses de la sociedad civil. En primer lugar, el público, representado por el gobierno, es el propietario de la información básica y de la información sobre quién tiene derecho a qué. El gobierno puede optar por delegar la responsabilidad en el manejo y la distribución de la información, como es el caso de Brasil y Ontario, en Canadá, por ejemplo. Sin embargo, el gobierno tiene la responsabilidad de sancionar o limitar determinados usos de acuerdo con el bien público y para garantizar el mantenimiento del acceso público. En segundo lugar, el diseño de sistemas de información geográfica de usos múltiples debe incorporar los intereses de los sectores público y no público en el uso de los datos. Por último, los organismos públicos deben realizar la supervisión de la reforma de los sistemas de registro de la propiedad para garantizar que se tengan en cuenta las preocupaciones de los sectores desaventajados.

Los usos del gobierno local en lo que atañe a los sistemas de registro de la propiedad incluyen la gestión fiscal e impositiva, la planificación de los servicios (por ejemplo, los servicios de salud y los sistemas de respuesta ante emergencias) y la zonificación. También a nivel de la administración regional, nacional e internacional se puede utilizar un registro de la propiedad local bien documentado. Estos usos incluyen el control ambiental, el control de la seguridad alimentaria, la solución de controversias y la protección de los derechos de propiedad de los indígenas. Además, los registros de la propiedad de la tierra son muy útiles para las empresas de servicios públicos en la planificación y prestación de un servicio eficiente.

A modo de ejemplo, los usos y usuarios del sistema de información sobre la tierra de propósitos múltiples de Wisconsin reflejan los distintos usos de los sistemas de registros de la propiedad adecuados y eficientes para la administración pública. Los usos y los usuarios son los siguientes: registro de instrumentos de tenencia, comisión de monumentos y sociedad histórica, tributación y aforo, obras públicas (abastecimiento

de agua y alcantarillado, gas y electricidad, transporte, daños de tempestades, ingeniería, gestión de residuos), fomento comunitario, recreación y parques, seguridad pública, salud, inspección edilicia, departamento de justicia, zonificación, conservación (servicio de extensión agrícola, gestión forestal local, conservación de suelos y del agua).

4.2.2. Usos por los servicios

La categoría de usos por los servicios es muy amplia y abarca los servicios financieros, los servicios públicos (por ejemplo, telecomunicaciones, electricidad, abastecimiento de agua, televisión por cable, líneas telefónicas de emergencia, etc.), servicios inmobiliarios, (por ejemplo, seguros de títulos e hipotecas, empresas de corretaje, etc.) y servicios de fomento comunitario (por ejemplo, los programas de mejoramiento de la vivienda urbana). Los intereses de estos últimos tres tipos de usos por servicios son relativamente directos, por lo cual sólo se incluirá una descripción breve. Los intereses del sector de servicios financieros no son tan directos por lo cual se examinarán con más detalle.

4.2.2.1. Servicios públicos, inmobiliarios y fomento comunitario

Las empresas de servicios públicos necesitan contar con sistemas de registros de la propiedad para su labor de planificación operativa y para facilitar una recaudación del pago por los servicios (recursos en casos de mora y, quizás más importante, reducir al mínimo la incidencia de los servicios ilegales). Por ejemplo, en la Ciudad de Guatemala, el suministro de agua y electricidad a los asentamientos ilegales se ve complicado por la cuestión de la legitimación de los derechos de propiedad de los habitantes. Las empresas que prestan servicios inmobiliarios se beneficiarán más directamente de la existencia de sistemas de registro de la propiedad modernos, completos y precisos. Se reducirán los costos en tiempo y dinero, se fomentará la

transparencia y se reducirán al mínimo los riesgos de complicaciones legales. El resultado será un servicio más efectivo. El mejoramiento de la vivienda urbana es una esfera del fomento comunitario que requiere la formalización de los regímenes de propiedad para permitir una inversión pública y privada segura. Por ejemplo, Melmed-Sanjak et al, en un estudio de 1997 de los asentamientos ilegales urbanos en Guatemala, comprobaron que los empeños del Estado y las ONG por mejorar la vivienda quedaron detenidos a la espera de que el gobierno formalizara los derechos de los habitantes a los terrenos dentro de la comunidad. Si bien se puede cuestionar la eficacia de una organización pública internacional en el fomento de la vivienda, el ejemplo sigue siendo muy pertinente. Si estas entidades sin fines de lucro necesitan la formalización de los regímenes de propiedad, no hay duda de que esta formalización condicionará los emprendimientos privados. Históricamente, la participación del sector privado en el fomento de la vivienda de bajo ingreso no ha llegado a los niveles más pobres (más bien, se ha orientado a los niveles de la clase media más baja) en esencia por dos razones: para evitar las complicaciones legales por la inexistencia de regímenes de propiedad claros y por la falta de financiamiento hipotecario para los más pobres. Probablemente, este último problema no se resolverá si no se resuelven a su vez los problemas que plantean los regímenes de propiedad. También se recogieron evidencias de que las personas se mostraban más proclives a invertir sus propios recursos en el mejoramiento de la vivienda una vez formalizados los derechos de propiedad.

4.2.3. Usos por el servicio financiero

La formalización de los regímenes de propiedad y de los sistemas de gestión de los registros son elementos importantes para la prestación de servicios financieros. Ambos elementos son importantes desde la perspectiva de un acceso primario al crédito (obtención de préstamos para el consumo y para las actividades de las microempresas o las empresas pequeñas) y desde la perspectiva de las instituciones

de préstamo con disponibilidad de capital (titularización de las carteras de préstamos y participación en los mercados secundarios). Examinaremos estas dos perspectivas.

Con respecto al suministro de crédito primario, la necesidad de presentar una garantía fue tradicionalmente un obstáculo al acceso a las fuentes institucionales de crédito para los sectores de las empresas pequeñas y para el sector informal. La introducción de instituciones de microfinanciamiento superó de manera extraordinaria esta barrera. Los programas de fomento de la microempresa han demostrado que la necesidad inmediata de crédito puede ser satisfecha sin garantías y que las instituciones de microfinanciamiento especializadas están efectivamente superando las barreras al acceso al crédito (por ejemplo, ofreciendo mecanismos administrativos alternativos y técnicas de gestión del riesgo).

Sin embargo, existen actualmente dos limitaciones importantes. En primer lugar, la limitación de los recursos para préstamos de microfinanciamiento que detienen el desarrollo de las empresas. En segundo lugar, la limitada cobertura de la población beneficiaria que conspira contra los efectos en el alivio de la pobreza (algunos cálculos del BID sugieren que sólo el 10% de la clientela potencial recibe actualmente servicios, en parte debido a su limitada extensión geográfica). Estas dos limitaciones sugieren la necesidad de graduar y masificar a las instituciones de microfinanciamiento y a sus clientes. La reforma de los sistemas de regímenes de propiedad que hacen viable el otorgamiento de préstamos con garantía permitirá que los microempresarios obtengan préstamos cada vez mayores (sea de las instituciones de microfinanciamiento o de los bancos comerciales). Como lo señalan Holden y Rajapatirana: "la negociación de bienes en el mercado exige la formalización de títulos y su obtención e intercambio con relativa facilidad. En muchos países de América Latina, un altísimo porcentaje de los bienes inmuebles rurales y urbanos carecen de título. Esta carencia de una clara definición de los derechos de propiedad tiene un efecto desproporcionado en las empresas más pequeñas y en el financiamiento inicial"³.

³ Holden y Rajapatirana, **Ob. Cit**; pág. 155.

Algunos argumentan que la reforma de los sistemas de regímenes de propiedad que facilitan el desarrollo a los mercados secundarios permitirá que las instituciones de microfinanciamiento (y otras instituciones de préstamos) obtengan más capital y otorguen más préstamos. Como se señaló al hacer referencia a las microempresas, existen numerosos requisitos que deben cumplirse para que este argumento sea válido. En esta coyuntura, hay que partir de la hipótesis de que la titularización es una preocupación que incide en las estrategias de alivio de la pobreza, aunque en forma indirecta.

La importancia de la reforma de los sistemas de registros de la propiedad (conjuntamente con otras reformas para la titularización) no puede subestimarse. La Declaración ministerial conjunta formulada en la Segunda reunión de ministros de finanzas del Hemisferio occidental (parte del proceso de la Cumbre de las Américas) bajo el título de garantizar un progreso a largo plazo, habla de la necesidad de mejorar los sistemas de registro de la propiedad para permitir el desarrollo de los mercados financieros.

4.2.3. Derechos de propiedad y seguridad crediticia

Para ampliar el acceso al financiamiento, es necesario introducir reformas que faciliten o permitan el uso de una diversidad de bienes como garantía en las transacciones financieras, incluyendo los bienes inmuebles y los activos muebles tangibles e intangibles. Esto incluye la necesidad de contar con derechos de propiedad claros y garantizados; mejorar los sistemas de titulación y registro de la propiedad real (especialmente importante para permitir que los pequeños propietarios accedan al financiamiento) y el mejoramiento de los sistemas de registro y ejecución de los derechos de garantía real.

Análogamente, en el trabajo conceptual preliminar de USAID sobre el contagio de las crisis financieras se identifican las siguientes fallas de política (entre otras): "...la

necesidad de mejorar la transparencia y la revelación de la información en las instituciones financieras mediante normas contables y de auditoría de alta calidad e internacionalmente aceptables, ... la necesidad de fortalecer el contexto jurídico, reglamentario y de supervisión de los mercados de valores, teniendo en cuenta problemas operativos específicos...". Parecería estar implícito que la corrección de estas fallas debe incluir la reforma de los registros de la propiedad y las empresas (aunque la reforma de los registros de la propiedad no se menciona explícitamente en el trabajo conceptual).

La claridad en los derechos a la propiedad es sin duda esencial dado que se puede ofrecer una garantía sólo si es se es propietario de un bien. Si se otorga a alguien un título de propiedad válido, respetado y seguro, en realidad está dando el primer paso en el proceso de titularización. Tomemos el ejemplo de los Estados Unidos en el fondo de estos mecanismos está el hecho de que alguien posee tierra o un bien que puede ofrecer como garantía. Esto es el origen en buena parte de los mercados de capital de los Estados Unidos y es el ancla del resto de su sistema financiero.

En la práctica, los programas de fomento del sector financiero reconocen que la titularización es uno de sus objetivos (por ejemplo, Acción, BID). En algunos países de América Latina, el sector bancario está empeñado en desarrollar mercados hipotecarios secundarios, por ejemplo, la Davidienda en Colombia, CTH en Ecuador, CIBRASEC en Brasil, ARGIE MAE en la Argentina. Sin embargo, aunque un representante de Fannie Mae señala con agudeza que "no existe formalización de la propiedad ni titularización..." estas entidades no encaminan sus empeños hacia la reforma de los sistemas de registro de la propiedad.

4.2.5. Usos por las ONG

Los usos por las ONG pueden ser numerosos y diversos. Unos pocos ejemplos bastan para ilustrar el tipo de usos que este grupo podría hacer de los sistemas de

información geográfica. Los sistemas de información geográfica pueden dar lugar a una planificación y un control más efectivos, por ejemplo, en los programas de agricultura sostenible, conservación del medio ambiente y desarrollo infraestructural (riego, carretera, etc.). Los proveedores de servicios de salud y los programas de gestión demográfica podrían combinar los sistemas de información geográfica con los datos demográficos y de salud para llegar mejor y dar seguimiento más eficaz a los beneficiarios (por ejemplo, para rastrear las trayectorias de las enfermedades). El trabajo conceptual preliminar de USAID sobre el contagio de las crisis financieras propone programas de seguridad social canalizados con más precisión a los beneficiarios. Ello implica que el uso de sistemas de información geográfica para definir y controlar a los beneficiarios por parte de las ONG empeñadas en implementar programas de seguridad social facilitaría su labor. Por ejemplo, en la labor de Nature Conservancy se utilizan cada vez más los sistemas de información geográfica. Por último, la certificación es un tema cada vez más importante en la medida en que los pequeños productores ingresan a los mercados externos. Se está considerando la posibilidad de recurrir a la certificación basada en el parcelamiento para facilitar un seguimiento retrospectivo. La definición precisa de las parcelas es un requisito importante. Technoserve está probando este modelo con productores de café orgánico en Guatemala. Todos estos objetivos podrían lograrse sin un registro de la propiedad. Sin embargo, un sistema de registro de la propiedad moderno, georreferenciado y basado en el parcelamiento permitiría la creación de bases de datos especializadas de fácil acceso y bajo costo.

4.2.6. Usos por el comercio

El objetivo básico de la formalización de los regímenes de propiedad es dar validez a los derechos de los propietarios actuales y posibles. Resulta claro que la reforma de los sistemas de registro de la propiedad facilita la participación de los propietarios en el comercio de bienes. La transparencia, la eficiencia de los mercados, la solución de conflictos, todo ello es importante. Además, existen indicios que sugieren

que las microempresas y las pequeñas empresas que superan el nivel de los mercados locales para acceder al nivel regional e internacional tendrán más éxito si su activo está formalizado; podrán contar con los documentos para un embarque legal y ,en consecuencia, tendrán más posibilidades de incorporarse a emprendimientos conjuntos con capital externo, etc. Finalmente, la experiencia de Norteamérica en materia de sistemas de información geográfica basados en la propiedad ha indicado que se beneficia inclusive el sector minorista, agentes del mercadeo, elección del emplazamiento.

4.2.7. Breve examen del mercado de intermediarios

La capacidad de los usuarios para realizar los beneficios de estos sistemas en América Latina tendrá que crearse mediante el establecimiento de herramientas que faciliten un acceso de bajo costo y rápido a la información y la documentación. En la era de la informática, la modernización de la recolección y el almacenamiento de datos sobre registro de la propiedad no es más que un primer paso hacia el mejoramiento de los sistemas de registro de la propiedad. Además, es importante realizar el valor agregado potencial de la creación y distribución de bases de datos especializadas y de las aplicaciones de software que permiten su uso. La capacitación y el diseño de las operaciones para las estrategias de reforma teniendo en cuenta la disponibilidad de estas nuevas bases de datos es otro segmento del mercado que se está desarrollando.

La tendencia apunta a atender estos segmentos del mercado con administradores de empresas privadas y especialistas en sistemas de información geográfica en cooperación con los agentes públicos del sistema básico de registro de la propiedad, por ejemplo, la experiencia de TERANET y del condado de Dane, en Wisconsin y del Condado de Montgomery, en Maryland. La tendencia en Norteamérica es a que el sector privado tome una mayor iniciativa en la creación de sistemas de información geográfica y sistemas modernos de gestión del registro de la propiedad

para facilitar la descentralización del acceso (real o virtual) y reducir extraordinariamente los costos de este acceso.

4.3. Derechos de propiedad en la celeridad: El alcance del marco jurídico

Los temas referidos a los derechos de propiedad en los países en desarrollo pueden dividirse en dos grupos. Uno que se refiere a la titularidad, uso y disposición de los bienes. Las leyes de aplicación pueden diferir sustancialmente según el tipo de bien de que se trate. Los grupos principales incluyen leyes en materia de derechos de propiedad sobre bienes inmuebles, sobre bienes muebles (en general, instalaciones fijas, bienes muebles e intangibles) y la propiedad intelectual. El segundo gran grupo de derechos de propiedad comprende las garantías reales sobre los bienes. Estos derechos de propiedad permiten ser propietario de un bien (incluso propietario de un bien sobre cuya titularidad también tienen derechos otros terceros) y venderlo para pagar una obligación, por ejemplo, un préstamo.

El derecho a la propiedad, derecho constitucional, sobre bienes inmuebles pueden incluir muchas instituciones: un registro de títulos, un registro de bienes inmuebles (un registro de escrituras), un catastro, un marco que regule el desalojo, un sistema de tribunales e instituciones que controlan el uso de los derechos sobre la tierra en cuanto a sus recursos naturales o para generación de energía, la disposición para inmovilizarlos o cancelar algún tipo de anotación realizada en la inscripción de la finca. Estas instituciones desempeñan una función jurídica en su marco regulativo y permiten al propietario la plena disposición de sus bienes.

El derecho real de propiedad, descansa sobre cuatro elementos económicos claves: constitución, prioridad, publicidad y cumplimiento o ejecución del derecho, lastimosamente en ninguno de los ámbitos sustantivos de la ley se establece a la celeridad como parte de los elementos que debe contemplar las disposiciones sobre los derechos reales que deban inscribirse en los registros respectivos. Cada uno de los

elementos enunciados presenta temas jurídicos difíciles que afectan el valor económico de los bienes en cuanto a su dominio, uso, o disposición. Nuevamente, cuando estos derechos reales de propiedad se usan como garantía, los mismos temas se repiten porque las garantías reales también son una clase de los derechos reales. Entonces, por Derechos de propiedad entendemos los derechos sobre bienes inmuebles y las garantías reales que gravan la propiedad y asimismo se incluyen dentro de esta categoría de gravamen a las disposiciones sobre la inmovilización voluntaria de bienes inmuebles, su registro y sus posibles modificaciones contempladas en la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala.

La ley debe definir y crear los derechos reales de propiedad; debe permitir procedimientos claros y no costosos para la transferencia de estos derechos entre las partes, incluso las transferencias del dominio en caso de muerte, y sobre todo, disposiciones voluntarias con respecto a los mismos.

Los temas claves, son la manera en que pueden las disposiciones legales establecer una definición clara y el alcance de los distintos derechos de propiedad y cuales son las disposiciones legales que determinan los costos de la transferencia de los derechos sobre los inmuebles, para que los esfuerzos por regularizar la tenencia no acaben nuevamente en la informalidad. Las características jurídicas podrían bajar los costos de estas transferencias, limitando los desafíos que enfrenta la aplicación de los contratos sobre los bienes raíces. Las disposiciones legales brindan mayor seguridad y al mismo tiempo de reducir los costos de la regularización de la tenencia mediante el uso de catastros, permite establecer un mecanismo célere en el registro de los cambios que pueda sufrir la propiedad.

La ley debe estipular prioridades lógicas y claras entre los diferentes derechos de propiedad; debiendo estipular una publicidad cumplida, la cual es un derecho que se impone sobre el de otras personas. Por ejemplo: Un agricultor muere dejando una deuda importante. ¿Qué reclamaciones sobre los bienes del agricultor son

preeminentes?, ¿los del cónyuge?, ¿el acreedor hipotecario?, ¿los trabajadores de la explotación agrícola, los impuestos inmobiliarios adeudados al estado?, ¿los del síndico de la quiebra?, ¿los honorarios de los abogados?, ¿las facturas adeudadas al vendedor de semillas?, ¿el reclamo de un tercero con prescripción adquisitiva sobre parte de la tierra? ¿Cómo puede la ley establecer claramente el orden de prioridad de los reclamos sobre los bienes inmuebles? ¿Por qué es económicamente importante que la ley base la prioridad a partir del momento de su publicidad? ¿Cómo debería hacerlo? ¿Cómo pueden las disposiciones legales dar prelación automáticamente a derechos o títulos imperfectos?, son cuestiones que se establecen como parte de los derechos de propiedad y que por lo tanto debe dárseles prioridad en la regulación interna de un país, una vez más nos encontramos que dentro de los procedimientos establecidos para la solución de casos concretos, carecen de celeridad y muchas veces de certeza jurídica ya que nuestro derecho registral no es un sistema práctico, efectivo y sostenible para divulgar estos derechos sobre la propiedad.

El marco institucional para hacer público el derecho real sobre un bien inmueble al anotarlo en un registro de bienes raíces, debe revestirse de legalidad, principio que acompaña constitucionalmente estas funciones, y que en su correcta aplicación permite bajar más los costos del sistema de registro y aumenta su seguridad. Se puede mejorar el desempeño institucional del registro, una alternativa de la doctrina moderna de la privatización de los servicios públicos establece la necesidad de registros privados que resulten socialmente eficaces y se administren en forma competente, pero ¿La ley lo permitirá? ¿Cómo pueden las disposiciones legales brindar mayor seguridad a descripciones menos costosas de los límites de un terreno o parcela?, todo esto basándose a priori en sus elementos, ya que la necesidad del cambio es obvia y la poca confianza que se tiene actualmente en las operaciones registrales llama por un cambio, no únicamente institucional sino un verdadero cambio social, que cuente con el apoyo del gobierno y las instituciones relacionadas con el derecho de propiedad.

Es necesario estipular un sistema apto para el cumplimiento de estos derechos reales de propiedad que incluya, entre otros elementos, como parte fundamental el desarrollo de técnicas de registro seguras, públicas y celeres.

Es necesario tener en cuenta que disposiciones legales permitirían sistemas rápidos y de bajo costo para la resolución de conflictos y el uso de la fuerza para aplicarlos, el Derecho Real es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas substancialmente de orden público, establecen entre una persona (sujeto activo) y una cosa (objeto) una relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al uso y goce del derecho real.

El concepto de patrimonio tiene dos elementos, uno positivo, que contempla los bienes de una persona, su activo, sea material o inmaterial y uno negativo, que establece las cargas o deudas que gravan al patrimonio, es decir, su pasivo. El patrimonio es inseparable de la persona del mismo modo que no se concibe la existencia de una persona sin patrimonio, el soporte de éste es necesariamente aquella de lo que se sigue la imposibilidad de disposición del patrimonio por la persona sino cuando se produce su desaparición por la muerte. Es decir, no existe patrimonio sin persona.

La protección de los derechos reales es una garantía básica del Estado de Guatemala, se protegen dentro de nuestra Constitución y el Código Civil desarrolla cuales son esos derechos que se protegen en relación a los bienes pero como se establecía anteriormente, no desarrollan como parte de sus disposiciones la celeridad en las inscripciones y otros cambios en el registro de la propiedad.

La Constitución Política de la República de Guatemala regula en el Artículo 39: "Propiedad Privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las

condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de los guatemaltecos”, nos encontramos acá con la garantía de la propiedad regulada en una forma muy sencilla y poco clara del concepto que engloba el derecho de propiedad y menos aún de las instituciones que se relacionan a él.

Así el Artículo 464 del Código Civil establece: “(Contenido del derecho de propiedad). La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”, lo que reafirma la carencia de un derecho sustantivo que contemple los mecanismo celeres que tanto urgen en Guatemala como parte del derecho de propiedad y su complemento jurídico, el derecho registral.

Dentro del tema sobre la inmovilización voluntaria y los fraudes en compraventas de bienes inmuebles podemos determinar un elemento importante, la buena fe del comprador, que se convierte en poseedor del bien, que consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio, dura mientras las circunstancias permiten al poseedor presumir que posee legítimamente, o hasta que es citado en juicio.

Regula el Artículo 624 del Código Civil:”(Efectos de la posesión de buena fe). El poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio, goza de los derechos siguientes: 1o. Hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no sea interrumpida; 2o. De que se le abonen todos los gastos necesarios y útiles, teniendo derecho de retener la cosa poseída hasta que se haga el pago; 3o. Retirar las mejoras voluntarias, si no se causa daño en el bien mejorado, o reparando el que se cause al retirarlas; 4o. Que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de frutos naturales y civiles que no haga suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión, teniendo derecho al interés legal sobre el importe de esos gastos desde el día en que los haya hecho; 5o. No ser desposeído de la cosa, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio; 6o. Ser preferido a cualquier otro

que la pida con igual derecho, excepto el caso en que deba darse posesión indivisa; 7o. Servirse de la posesión como medio para adquirir el dominio por prescripción; y 8o. Ser considerado dueño de los muebles que posee”, pero claro estos derechos únicamente le corresponderán a falta de un tercero que compruebe que a propiedad no le corresponde al poseedor.

Al contrario es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; y también el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. El poseedor de mala fe está obligado a la devolución del bien que ha poseído y de sus frutos, o al valor de éstos estimado al tiempo que los percibió o los debió percibir; y a responder de la pérdida o deterioro de la cosa, sobrevenidos por su culpa o por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que pruebe que tal pérdida o deterioro se habría causado aunque la posesión la hubiere tenido el propietario.

Si analizamos que todo derecho real puede ser creado por la ley, garantizando la propiedad privada cuyo contenido y límites deben ser establecidos en la ley atendiendo a su función económica y social, a fin de hacerlo accesible para todos, concluimos en que la propiedad es inviolable y existe un vínculo jurídico entre la persona y la cosa, pero, ¿Hasta donde es garantizado este derecho en Guatemala?

El derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes, se ve coartado en un sistema registral poco confiable como lo es el guatemalteco, que únicamente se limita al registro de los instrumentos públicos que modifican los derechos reales que en él se resguardan, pero con la poca o ninguna comprobación de la legalidad de estos instrumentos. El propietario, en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas, pero si analizamos el contenido de las facultades a las que se orienta la propiedad encontramos que existen: la facultad *jus utendi* para usar y gozar de los bienes siempre dentro de los límites legales, la *jus fruendi* que es el derecho a recibir los frutos, la *jus abutendi* el derecho a abusar de la cosa; la *jus disponendi* que se refiere a la facultad de disponer, enajenar y la *jus judicati* o facultad

de demandar (acción reivindicatoria), los dos últimos casos que son los más importantes para la presente investigación, ya que se busca fortalecer las necesidades actuales con respecto a la protección del derecho de propiedad y en particular el derecho de la inmovilización del bien y en su caso la cancelación de esta disposición.

Cualquier tipo de decisión legal registrable, gravamen de la propiedad, adquiere eficacia mediante el otorgamiento de las acciones que el propietario puede hacer valer (*Jus vindicandi*: acción reivindicatoria y acción negatoria). Las acciones reales o petitorias, y acciones posesorias confieren al propietario una sólida y eficaz defensa contra los ataques ilegítimos a que está expuesto en sus relaciones contra terceros.

La propiedad de bienes inmuebles se transmite por contrato, el cual debe inscribirse en el Registro General de la Propiedad. Los títulos translativos de dominio están sujetos a la toma de razón en el Registro de Inmuebles para que produzcan efectos respecto de terceros. La transmisión, salvo declaración contraria, comprende los accesorios del inmueble existentes en el momento de la transferencia. Los objetos, que por efecto de ella, se entreguen al adquirente, o los que pasasen a poder de terceros, se regirán por las reglas generales sobre posesión de las cosas muebles. La inscripción no impide las acciones que procedan entre enajenante y adquirente para recuperar la cosa, ni tampoco las dirigidas contra terceros en los casos de anotación, inmovilización voluntaria, respecto a los derechos constituidos después de ésta.

Los contratos deben ser hechos en escritura pública, los títulos traslativos de dominio están sujetos a la toma de razón en el Registro de la Propiedad Inmueble. Instituido como parte de los Registros Públicos del Estado, al solo efecto de dar publicidad a la transferencia respecto de terceros, el dominio es adquirido entre las partes por la tradición que es la transferencia de la posesión. A los efectos de la inscripción de la transferencia entre las partes adquiere mayor relevancia referido a la prioridad que la inscripción otorga, solo el contrato tiene la virtualidad de probar la transferencia entre las partes.

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 por lo que son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Los registradores realizarán toda inscripción, anotación o cancelación, dentro del término de ley, contado desde la fecha de recepción del documento. Si éste diere lugar a varias de las operaciones antes indicadas, el término se podrá ampliar. Ahora bien, si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual debe devolver al interesado, expresando la hora y fecha de recepción en el Registro, así como la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción.

Todo acto jurídico que cercene alguna de las facultades que la ley garantiza al propietario constituye una restricción impuesta a la libre disposición jurídica de la propiedad. Las restricciones y límites al dominio constituyen el régimen normal de la propiedad inmueble, no así las servidumbres, que establecen un régimen de excepción.

El Código Civil asegura al propietario la posibilidad de realizar actos de disposición, sea a título oneroso o gratuito. En el caso de los fraudes que se relacionan con los inmuebles actualmente se ve aumentada con la impunidad con la que actúan las redes de falsificadores de documentos principalmente de cédulas y escrituras públicas que facilita la pérdida de propiedades que con grandes esfuerzos se adquieren. Se cree que toda la estructura y los procedimientos para hacer uso ilegal de las propiedades se dan fuera del Registro.

Por lo que al comprar o vender un bien se debe de tener mucho cuidado, ya que las formas de estafa son variadas. El ejemplo más común de compraventas fraudulentas son las transacciones de sitios baldíos que resultan fáciles, ya que no

cuenta con construcción ni identificación alguna. Con la inmovilización voluntaria de bienes inmuebles, el bien registrado no será objeto de ninguna transacción durante tres años, tiempo que dura la gestión. Pasado ese tiempo automáticamente la inmovilización dejará de surtir efectos, por lo que debe realizarse nuevamente el trámite, con lo que se pretende establecer una mayor confianza en la administración registral de inmuebles.

Existen entidades como Guate Invest, que se dedica a la asesoría y guía de los procedimientos para inmovilizar los bienes lo más pronto posible, asimismo el gobierno en preocupación por las constantes estafas creó la Fiscalía Especial para la Investigación de Estafas en el Registro Nacional de la Propiedad, que ha recibido más de cuatrocientas cincuenta denuncias relacionadas con la compra-venta de bienes inmuebles en forma fraudulenta, cifra alarmante.

La fiscalía ha dado cuenta que se tienen identificadas a quince bandas dedicadas a este tipo de fraude, por lo que ya existe orden de captura y proceso para varios integrantes de las mismas. Entre los casos conocidos se menciona el de una señora de unos ochenta años, la cual utiliza una cédula de vecindad con su foto, pero con la identidad de otras personas, propietarias de inmuebles. ¿Quién va a dudar de una ancianita?, y creería que son bandas organizadas las que se dedican a este tipo de usurpaciones tras la cara de una anciana.

En retrospectiva vemos que a finales del siglo XIX gran parte del territorio nacional, estaba en manos de extranjeros, los que fueron expulsados al iniciar el nuevo siglo y las fincas expropiadas. A raíz de la Revolución de Octubre, a mediados del siglo XX se inicia un proceso de reforma agraria, que habría de terminar con la expulsión del país del entonces presidente Jacobo Arbenz Guzmán. Para finales del mismo siglo el problema persiste. Pero se ve agravado por personas estafadoras que con ayuda de abogados inescrupulosos realizan ventas de terrenos sin que estos estén registrados a su nombre, o ejecutan acciones que llevan a cambiar el nombre del verdadero propietario de la tierra en el registro de la propiedad por otro, ante la facilidad de manipular los libros de registros.

Con la aplicación de la tecnología en el Registro de la Propiedad, al transferir todos los datos de los libros de inscripción de propietarios de terrenos al sistema computarizado, surge también la posibilidad de inmovilizar cualquier negociación o cambio de nombre de propietario de un terreno o inmueble, sin su consentimiento, con lo que se demuestra una preocupación administrativa pero no fiable ni muchos menos efectiva en contra de esas bandas.

Arabella Castro, directora del Registro, informó que el congelamiento o inmovilización se promueve como una garantía de que el bien registrado no será objeto de ninguna transacción durante tres años, tiempo que dura la gestión. Para el presente año se registra un promedio de 500 inmovilizaciones, cifra muy superior a los años anteriores cuando se registraban aproximadamente 100 al mes. Para que la inmovilización se realice el propietario debe presentar en las cajas del Registro de la Propiedad una escritura pública elaborada por un notario o solicitud con firma legalizada con la impresión dactilar, pagar Q.160.00 y recoger su constancia 8 días después. A partir de entonces y durante tres años su propiedad estará protegida, pasado ese tiempo automáticamente la inmovilización dejará de surtir efecto, por lo que debe realizar un nuevo trámite.

Si un propietario desea invalidar el trámite realizado antes el vencimiento del plazo, deberá obtener un certificado de un perito dactiloscópico, que certifique la autenticidad de la huella dactilar, y acudir nuevamente a un abogado, para que a través de otra escritura pública solicite la desmovilización

Las bandas dedicadas a la venta fraudulenta de propiedades han hecho de fincas y terrenos baldíos los mejores bienes para negociar. El noventa por ciento de denuncias de este año que conoce la Fiscalía son de particulares que creyeron haberlos comprado a sus legítimos dueños. Los investigadores han detectado que los delincuentes prefieren los terrenos baldíos, ya que al no estar habitados por personas, tienen más tiempo para falsificar escrituras y cédulas y luego venderlos. Un diez por

ciento de estafas a inmuebles, han sido casas las vendidas. El actuar de las bandas también consiste en alquilar una casa para luego falsificar datos de los propietarios y venderla.

En la actualidad, el Registro General de la Propiedad, conocen, entre otros asuntos, todo lo referente a materia de Inscripción de derechos reales, sus cambios y su cancelación, lo que genera una excesiva carga en el número de usuarios y por ende una lentitud en la tramitación de inscripciones y modificaciones a los derechos de propiedad.

Como consecuencia de lo anteriormente expresado, el porcentaje mensual de inscripciones es muy alto. De ellos, la mayoría corresponde aproximadamente a procedimientos de inscripción por cambios de dominio, hipotecas, cancelaciones de hipotecas, etc; lo que ha generado que, en la práctica, y como una medida de especialidad destinada, en los hechos, a absorber el volumen de ingreso de inscripciones, se congestione el trámite de inscripciones de cada uno de ellos.

Otro ente importante en Guatemala es el Registro de Información Catastral, que es la entidad que maneja el Catastro Nacional, desde el proceso técnico en el cual se da la ubicación exacta a cada uno de los predios del territorio nacional con la información referente al propietario y al predio, hasta el análisis catastral detallado y minucioso para detectar las coincidencias y diferencias entre la información obtenida en campo y los derechos reales consignados en el Registro General de la Propiedad, por lo que se enuncia así la necesidad de establecer una comunicación constante entre entidades, ya que en nuestro país nos encontramos con que las instituciones que se encargan del registro de los bienes inmuebles, no tienen mayor relación y no existe un lazo en común interinstitucional que las ligue y que los haga unificar criterios para combatir la problemática de los mismos. Dada la magnitud, importancia y la problemática que gira alrededor de la tierra, el Gobierno ha definido como necesidad ineludible para el desarrollo y para la consolidación del proceso de paz, el establecimiento del Registro de Información Catastral. Al garantizar la seguridad de la

tierra a los propietarios y pequeños campesinos se espera abrir expectativas de desarrollo e inversión económica por parte de la población.

Con respecto a la cancelación registral no es nada más que la formalización de la cancelación económica en el Registro de la Propiedad y así asegurar ante terceros, que se ha realizado la cancelación económica. Un trámite constante en el Registro es cuando contratamos una hipoteca con una entidad bancaria no basta, tal y como podríamos pensar a priori, con efectuar religiosamente con los pagos de la misma para que legalmente se considere finiquitada. Para poder asegurar que la hipoteca está cancelada se tiene que formalizar su baja en este registro de la Propiedad. Se trata de un trámite legal sencillo, que normalmente efectúa el banco automáticamente tras la cancelación financiera de la hipoteca. Si aún así nos queda la duda de si de verdad se ha cumplido la cancelación de la hipoteca y, considerando los perjuicios y molestias que puede depararnos en un futuro la omisión de este trámite, lo mejor es cerciorarse completamente de su cumplimiento. Para saber si se ha llevado a cabo la cancelación registral, en el Registro de la Propiedad se recogen los datos sobre la propiedad de los inmuebles, los derechos sobre fincas ajenas y también las cargas que soportan éstas.

Para ello es necesario:

- Firmar una escritura de cancelación realizada por notario.
- Asumir una serie de gastos de cuyos detalles se encarga el banco (estos gastos son de notaría, registro y gestoría).
- Después de confirmar que la cancelación es efectiva recibirás la escritura de cancelación firmada por el notario y el banco.

Una vez que obtenemos este documento se puede realizar la inscripción en el Registro de la Propiedad, lo que supondrá gastos correspondientes al pago de los honorarios por realizar dichas gestiones.

Para evitar fraudes en la compra-venta de propiedades se utiliza la huella dactilar del propietario del terreno, o bien inmueble, tanto para su registro como para solicitar su

cancelación previo fin del plazo. Un notario deberá realizar una escritura pública, teniendo a la vista la certificación emitida por el Registro de la Propiedad de Inmueble, en donde indique:

- Nombre del propietario y datos personales.
- Datos registrales de la propiedad a inmovilizar
- La firma del propietario y su huella dactilar.

Los costos, certificado de propiedad Q35.00, escritura realizada por notario entre Q200.00 y Q500.00, y; pago en el registro Q160.00.

Con la regulación a través de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, se pretende dar cumplimiento al precepto fundamental, que es necesario proveer de los mecanismos necesarios que permitan a los propietarios de bienes inmuebles inscritos, su inmovilización, con lo que se espera evitar cualquier mala práctica que pudiera perjudicarlos con el consiguiente menoscabo de la seguridad registral.

Los propietarios de bienes inscritos en el Registro de la Propiedad, tienen el derecho de limitar voluntariamente su enajenación o gravamen por un periodo de hasta tres años, cada vez, para cuyo efecto, se deberá solicitar mediante una solicitud dirigida al registrador de la propiedad, que deberá presentarse con la legalización de la firma del solicitante realizada por un notario en ejercicio, la legalización de la firma deberá contener todos los datos de identificación personal del mismo, como lo son la edad, estado civil, profesión u oficio, domicilio y el documento con el cual se identifica ante el notario, la impresión de la huella dactilar, asimismo se debe incluir la identificación de los bienes que se pretende afectar.

Como parte de los requisitos de la solicitud, debe ir firmada por el propietario pero bajo juramento de decir la verdad, en sentido que no existe cesión a ningún título o hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad a la fecha en que se inscribirá la solicitud.

Otra opción es realizar la inmovilización del inmueble en el instrumento público en el cual se adquiriera. Estas anotaciones deben realizarse al margen de los libros donde se encuentre inscrita la finca, realizando la inscripción en forma inmediata.

En el caso que el interesado no establezca el plazo por el cual surtirá los efectos la declaratoria de inmovilización, se entenderá que se realizará por el plazo máximo expresado en la Ley, tres años, en todo caso, el computo de la inmovilización empezará a regir a partir del momento de la anotación en el libro respectivo, o en el caso actual, desde su inscripción electrónica.

Con respecto a la prórroga del plazo de inmovilización, se establece un plazo máximo, tres años, no así un mínimo, pero si se establece que puede renovarse el plazo de inmovilización, si no se solicitara la prórroga, la inmovilización perderá su fuerza legal por el vencimiento del plazo y sin gestión alguna, el plazo podrá ampliarse por un plazo igual al solicitado o el máximo establecido.

El mayor problema con la inmovilización se encuentra en el trámite de la cancelación de la solicitud planteada, ya que no es posible realizar ningún gravamen de la propiedad durante su vigencia. En tanto permanezca vigente la anotación, los propietarios de los inmuebles inmovilizados pueden pedir que se cancele la solicitud.

El trámite para la cancelación, se ve revestido de varios requisitos, como lo son:

- Un acta notarial de declaración jurada en la que conste la decisión del propietario de cancelar la limitación recaída sobre el inmueble, en la cual

se hará constar la solicitud de cancelación y será presentada con la impresión dactilar del solicitante.

- Se debe acreditar fehacientemente la propiedad del bien.
- Se debe acompañar la certificación extendida por el Registro de Vecindad del lugar donde se haya extendido la cédula de vecindad del propietario solicitante, en la cual deberá constar el número de cédula, folio y libro en que se encuentre inscrita.

Existen procedimientos que se deben realizar previamente a la cancelación de la anotación, que debe realizar el registro de la propiedad, en su caso el operador, que debe corroborar, por su medio o una subcontratación la autenticidad de la huella dactilar por los medios técnico científicos apropiados para el efecto. La Ley respectiva señala que este trámite no puede durar más de diez días, contados a partir de la presentación de la solicitud de cancelación de la inmovilidad, nada más alejado de la realidad registral de nuestro país, en donde un simple trámite de inscripción sobrepasa el mes de procedimientos internos en el registro.

Es acá donde se presentan los mayores problemas para los propietarios que han buscado dar seguridad jurídica a sus bienes, ya que en la mayor parte de los casos, cuando se dispone de un bien o se grava es por que surge una necesidad para el propietario, quién al pretender retirar la inmovilidad, encuentra un sin fin de requisitos, tanto previos como posteriores a su solicitud. Dos de los requisitos regulados en la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Inmuebles regulados en el Artículo 4, numerales 2 y 3, la acreditación fehaciente de la propiedad del bien y la certificación extendida por el Registro de Vecindad o Cédulas donde fue extendido el documento de identificación del solicitante, resultan excesivos y entorpecedores de la celeridad en la cancelación de la inmovilización, ya que éstos obran en el expediente de inmovilización por lo que son requisitos abundantes, que podrían ser obviados; el operador de la solicitud por tener acceso a la verificación de la propiedad es pieza integral en la implementación de la

celeridad y certeza de este hecho; así pues dentro del expediente consta la certificación extendida por el Registro de Vecindad, que fácilmente puede ser comprobado, hasta electrónicamente, por el referido operador. En gran medida el desprestigio de la función notarial, dada por los malos manejos de ésta, ha contribuido a restarle confiabilidad a sus actuaciones, la función notarial se ve empañada por la colaboración de notarios inescrupulosos que se prestan a realizar escrituras fraudulentas que deterioran la fe pública en el notario conferida; no es difícil tampoco concluir que, debido al incumplimiento de las obligaciones que el notario tiene frente a la administración pública, la fiabilidad de sus actuaciones se pone en tela de juicio y si a esto agregamos, que existen protocolos de notarios fallecidos que no han sido entregados al Archivo General de Protocolos, como corresponde, por lo familiares o depositarios de éstos, tenemos una circulación anómala de hojas de papel sellado especial para protocolos y aún más preocupante su falsificación y falta de acciones en contra de estos, solo nos queda plantearnos, ¿Qué pasa con la credibilidad de nuestras funciones?

La Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados brinda protección, pero a su vez, deja en un vacío legal las especificaciones con respecto a la cancelación de la inmovilidad, ya que escuetamente regula en el Artículo 4, su trámite dejando a un lado los procedimientos de cada uno de los requisitos que establece para realizar el trámite y de quienes los deben realizar.

La cancelación pudiera realizarse en las mismas formas de la solicitud de inmovilización, estableciendo y brindando de igual forma seguridad al trámite y sobre todo celeridad.

Analicemos, los propietarios de bienes inscritos en el Registro de la Propiedad, tienen el derecho de cancelar voluntariamente y anticipadamente la inmovilización para la enajenación o gravamen de los mismos, ya sea que haya sido por un periodo de hasta tres años o menos, requiriendo mediante una solicitud dirigida al registrador de la propiedad, que deberá presentarse con la legalización de la firma del solicitante realizada por un notario en ejercicio, la legalización de la firma deberá contener todos

los datos de identificación personal del mismo, como lo son la edad, estado civil, profesión u oficio, domicilio y el documento con el cual se identifica ante el notario, la impresión de la huella dactilar, asimismo se debe incluir la identificación de los bienes que se pretende desafectar.

Como parte de los requisitos de la solicitud, ésta deberá ir firmada por el propietario pero bajo juramento de decir la verdad, en sentido que es su deseo retirar la inamovilidad del bien.

Otra opción debería ser la de realizar la cancelación del inmueble en el instrumento público en el cual se grave el mismo. Estas cancelaciones deberán realizarse al margen de los libros donde se encuentre inscrita la finca, realizando la inscripción electrónica en forma inmediata y posteriormente la anotación del gravamen, lo que le daría celeridad al trámite.

Como ya se ha mencionado, el mayor problema con la inmovilización se encuentra en el trámite de la cancelación de la solicitud planteada, pero esto podría cambiar al replantearse los casos y los procedimientos a seguir para que sea posible realizar el gravamen de la propiedad ya que en tanto permanezca vigente la anotación, los propietarios de los inmuebles inmovilizados no pueden realizar ninguna gestión sobre estos que sea de enajenación o gravamen del mismo, sino únicamente las que sean de índole judicial.

Es necesario que se den a conocer los mecanismos de comprobación que utilizan los operadores de las solicitudes y si estas son cumplidas realmente, ya que nos encontramos con la problemática del presupuesto de la institución, gran excusa, utilizada por el sector público para no cumplir con sus funciones en la forma en que la ley lo establece, dando así nuevo paso a la falta de transparencia operacional que existe y ha existido en el trámite registral en nuestro país.

Es de plantear soluciones de carácter interinstitucional y colaboración entre las mismas para que se pueda agilizar el trámite de las cancelaciones de inmovilidad de bienes inmuebles, la gran vía a utilizar es la comunicación global, que se basa en un sistema en línea, una herramienta como el Internet, es una herramienta subestimada por el gobierno, que pese a la necesidad del cambio, no abre los ojos a la realidad mundial, donde la tecnología lejos de ser una herramienta, se ha convertido en parte del sistema, que demanda su uso. La comunicación en red permitiría la comprobación de datos en minutos y con ello permitiría al operador de una solicitud de cancelación de inmovilidad, realizar sus funciones con apego a la ley y de una forma celere.

CONCLUSIONES

1. Dos de los requisitos regulados en la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Inmuebles regulados en el Artículo 4, numerales 2 y 3, la acreditación fehaciente de la propiedad del bien y la certificación extendida por el Registro de Vecindad o Cédulas donde fue extendido el documento de identificación del solicitante, resultan excesivos y entorpecedores de la celeridad en la cancelación de la inmovilización.
2. Las cosas y su apropiación, son elementos vitales para la vida del hombre, para su bienestar, para su cultura y moral. Pero ocurre que la apropiación y goce de una cosa por el hombre, supone la exclusión de la apropiación y goce de esa misma cosa por otros.
3. Todo derecho real puede ser creado por la ley, garantizando la propiedad privada cuyo contenido y límites deben ser establecidos en la ley, atendiendo a su función económica y social, a fin de hacerlo accesible para todos. La propiedad es inviolable y existe un vínculo jurídico entre la persona y la cosa.
4. Todo acto jurídico que cercene alguna de las facultades que la ley garantiza al propietario constituye una restricción impuesta a la libre disposición jurídica de la propiedad. Las restricciones y límites al dominio constituyen el régimen normal de la propiedad inmueble, no así las servidumbres, que establecen un régimen de excepción.
5. La impunidad con la que actúan las redes de falsificadores de documentos principalmente de cédulas y escrituras públicas facilita la pérdida de propiedades que con grandes esfuerzos se adquieren. Se cree que toda la estructura y los procedimientos para hacer uso ilegal de las propiedades se dan fuera del Registro.

RECOMENDACIONES

1. Es necesario que con la implementación de nueva tecnología en el Registro de la Propiedad se realice automáticamente la inmovilización de propiedades ha transcurrir los tres años de vigencia que establece la ley, de esta forma se descarta la necesidad de adjuntar los requisitos solicitados por la misma.
2. Es necesario plantear soluciones de carácter interinstitucional la gran vía a utilizar es el Internet que se basa en un sistema en línea. La comunicación en red permitiría la comprobación de datos en minutos y con ello permitiría al operador de una solicitud de cancelación de inmovilidad, realizar sus funciones con apego a la ley y de una forma celere.
3. Es necesario que los clientes al comprar o vender un bien sigan las recomendaciones que el Notario les indique razón por la cual el Notario debe actualizarse tecnológicamente como legalmente, para brindar una mejor asesoría y cumplir mejor con su función notarial.
4. Es necesario crear una oficina en el Registro de la Propiedad que se dedique específicamente al ramo de inmovilización de inmuebles para garantizar seguridad y celeridad en el trámite administrativo.
5. Es necesario que se den a conocer, al público en general, los mecanismos de comprobación que utilizan los operadores de las solicitudes de inmovilización en el Registro General de la Propiedad y si éstas son cumplidas realmente, ya que nos encontramos con la problemática del presupuesto de la institución, gran excusa, utilizada por el sector público para no cumplir con sus funciones en la forma en que la ley lo establece, dando así nuevo paso a la falta de transparencia operacional que existe y ha existido en el trámite registral en nuestro país.

BIBLIOGRAFÍA

- AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho Procesal Civil**, T. I y II. Ed. Universitaria, Guatemala: 1981.
- BARRIOS CASTILLO, Oscar. **El juez de familia**. Tesis de grado académico, Universidad de San Carlos de Guatemala, Imprenta Zeta, 1970.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual De Derecho Civil**. Nociones Generales de las Personas, de la Familia. Publicaciones de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, Ed. Universitaria, Guatemala: 1973.
- BUNZEL, Ruth. **Chichicastenango**. Seminario de Integración Social Guatemalteca, Ed. Juan José Ortiz 1993.
- DEL VISO, Salvador. **Lecciones elementales del derecho civil del derecho de las personas con relación a su estado civil**. Valencia Juan Mariana y Sanz, 1868.
- DE PINA, Rafael. **Tratado de las pruebas civiles**. 3ª. ed., (s.e.), (s.f.)
- DIEZ PICAZO, Luis Antonio Dullon. **Sistema de derecho de familia, derecho de Sucesiones**. 3ª. ed., Madrid, España, 1983.
- GONZALEA COUREL, Teodosio. **Los problemas del divorcio temporal ante la legislación civil**. Valladolid, Colegio Santiago, España, 1924.
- GUASP, Jaime. **Derecho procesal civil**. 2ª. Reimpresión de la 3ª., ed., T.I. (s.e.). (s.f.)
- MORALES TRUJILLO, Hilda. **El derecho de familia, su posición en la sistemática jurídica**. Tesis profesional, Universidad de San Carlos de Guatemala, 1970.
- PLÁCERES ARAUJO, José Manuel. **Manuel de dactiloscopía**. México: editorial Lombroso, 1987
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Tomo V. Familia y sucesiones. Ed. Arazandi, Pamplona, España, 1974.
- RICCI, Francisco. **Derecho civil teórico práctico. Del contrato del matrimonio de la compraventa**. Madrid, España Moderna, (s.f.)

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil.** Introducción, Personas y Familia. Volumen I, Ed. Porrúa, S.A. México, I. D.F. 1978.

SOTO ALVAREZ, Clemente. **Prontuario de introducción al estudio del derecho y nociones de derecho civil.** Ed. Mimusa, México, 1975.

VALVERDE Y VALVERDE, Calixto. **Derecho civil español.** Parte Especial, Tomo IV. Talleres Tipográficos, (s.e.); Madrid, 1975.

VARGAS ORTIZ, Ana Maria. **Breve comentario sobre el decreto ley 106.** Folleto, (s.e.), (s.f.).

Legislación:

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

Código Civil. Congreso de la República de Guatemala, Decreto-Ley número 106, Guatemala: 1963.

Código Procesal Civil y Mercantil. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 107, Guatemala: 1963.

Código de Notariado. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 314, Guatemala, 1946.

Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 62-97, Guatemala: 1997.